

Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan Binnenstad

Vastgesteld d.d. 17 december 2012

BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD

07-37-05 / 17-12-12

GEMEENTE LEEUWARDEN 07-37-05 / 17-12-12
BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	2
1. 3. Opgaven voor het bestemmingsplan	2
1. 4. Verplichting tot actualisering	3
1. 5. Systematiek	4
1. 6. Leeswijzer	4
2. HET BELEIDSKADER VOOR DE BINNENSTAD	6
2. 1. Algemeen	6
2. 2. Rijksbeleid	6
2. 3. Provinciaal beleid	7
2. 4. Regionaal beleid	8
2. 5. Gemeentelijk beleid	8
2. 6. Overig gemeentelijk beleid	20
3. UITGANGPUNTEN BESCHERMD STADSGEZICHT	21
3. 1. Algemeen	21
3. 2. Structuur Beschermd Stadsgezicht	22
3. 3. Planregeling	27
3. 4. Samenvatting en conclusie	31
4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE FUNCTIES	33
4. 1. Algemeen	33
4. 2. Centrum	35
4. 3. Gemengde gebieden	39
4. 4. Horeca	41
4. 5. Bedrijven en kantoren	47
4. 6. Wonen	48
4. 7. Maatschappelijke voorzieningen	49
4. 8. Verkeer en parkeren	50
4. 9. Groen	52
5. OMGEVINGSASPECTEN	53
5. 1. Archeologie	53
5. 2. Ecologie	56
5. 3. Waterparagraaf	61
5. 4. Luchtkwaliteit	62
5. 5. Geluidhinder	63
5. 6. Bodem	64
5. 7. Externe Veiligheid	65
5. 8. Voortoets mer-beoordeling	66

6. UITVOERBAARHEID	67
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
6. 2. Exploitatieplan	68
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	68
7. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	69
7. 1. Inleiding	69
7. 2. Regels	69
7. 3. Regeling wonen	70
7. 4. Verklaring van de bestemmingen	70

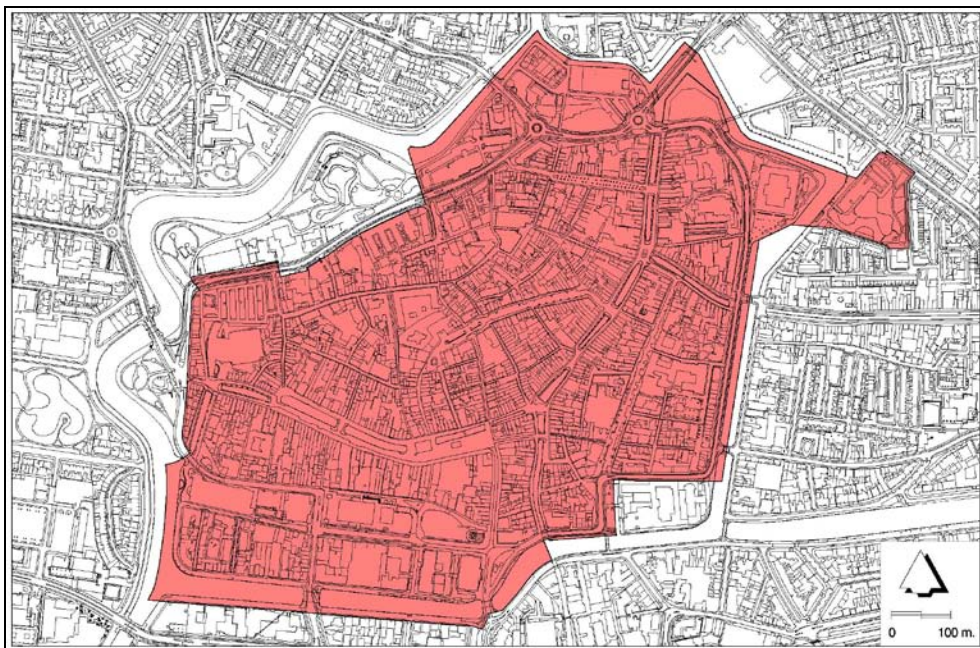
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Overzicht vigerende bestemmingsplannen
<u>Bijlage 2</u>	Aanwijzing en toelichting Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (Binnenstad)
<u>Bijlage 3</u>	Ruimtelijke kwaliteitskaart
<u>Bijlage 4</u>	Overzicht rijksmonumenten
<u>Bijlage 5</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Digitale veiligheidstoets
<u>Bijlage 7</u>	Reactienota Overleg en Inspraak
<u>Bijlage 8</u>	Vaststellingsbesluit
<u>Bijlage 9</u>	Publicatietekst vaststelling bestemmingsplan

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De binnenstad is het hart van Leeuwarden. Het winkelcentrum en uitgaanscentrum én een bijzonder woonmilieu geven de binnenstad, samen met het monumentale karakter, haar bijzondere aantrekkingskracht op bewoners en toeristen. De binnenstad kent een palet aan functies én een grote dynamiek in een historisch waardevol en beschermd stadsgezicht.



Figuur 1. De ligging van het plangebied Binnenstad

De bestemmingsplannen die nu voor de binnenstad gelden, voldoen niet meer aan de huidige eisen van een goede ruimtelijke ordening. Eén actuele planologische regeling voor de gehele binnenstad is van groot belang.

De raad heeft in 2004 de *Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'* vastgesteld. Naar aanleiding van deze structuurvisie is men tot de conclusie gekomen dat een nieuw bestemmingsplan diende te worden opgesteld dat rekening hield met de uitgangspunten uit de structuurvisie. Hiervoor is in 2004 een taakopdracht opgesteld.

In deze taakopdracht is aangegeven op welk gebied het nieuwe bestemmingsplan betrekking zou moeten hebben en wat de belangrijkste thema's en (beleid)uitgangspunten zijn waarmee rekening moet worden gehouden. De taakopdracht hield ook in dat eerst een Nota van Uitgangspunten werd opgesteld en vastgesteld over deze beleidsvelden. In juni 2007 is door de raad deze Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad vastgesteld.

De uitgangspunten, tot stand gekomen na een breed overleg met de burgerij en een gemeentelijke inspraakprocedure, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Met één nieuw bestemmingsplan voor dit deel van het beschermd stadsgezicht wordt ook beter dan tot nu toe voldaan aan de verplichting, op grond van de Monumentenwet, om het in 1983 aangewezen beschermd stadsgezicht planologisch voldoende te beschermen.

Overigens moet ook worden geconstateerd dat de geldende bestemmingsplannen sterk verouderd zijn en dus sowieso aan herziening toe zijn. Het merendeel is in de jaren tachtig van de vorige eeuw vastgesteld en is meer dan tien jaar oud. De herziening van de oude bestemmingsplannen voor de binnenstad past in de actualiseringslag van bestemmingsplannen die momenteel binnen de gemeente gaande is.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is weergegeven in figuur 1. De Prinsentuin behoort niet tot het plangebied, omdat hiervoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd. Ditzelfde geldt voor het project parkeergarage Provinciehuis waarvoor in 2011 een postzegelbestemmingsplan is vastgesteld. Ook de Blokhuispoort is niet opgenomen. Het is nog niet duidelijk welke bestemming de voormalige gevangenis gaat krijgen en daarmee kan het nog niet bestemd worden. Als dit wel het geval is dan zal hiervoor te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. In dit plan is ook het Vijverpark en het daar aangrenzende appartementencomplex meegenomen.

Door de gemeenteraad geaccordeerde grote nieuwe projecten in de binnenstad zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals het project Nieuw Zaailand en het nieuwe Provinsjehûs en de Museumhaven.

1. 3. Opgaven voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet het planologisch kader vormen voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad. De binnenstad kent niet alleen een historisch waardevol stadsgezicht, het is ook het gezamenlijke domein van bewoners en ondernemers, die ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de ontwikkeling van de binnenstad hebben.

Het nieuwe bestemmingsplan moet het mogelijk maken dat de vele binnenstedelijke functies zich ook in de toekomst op eigentijdse wijze kunnen ontwikkelen in een te behouden historisch waardevolle omgeving.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de centrumfunctie van de binnenstad te behouden en zo mogelijk te versterken. Een aantrekkelijk winkelmilieu in een historische omgeving is de troef van de Leeuwarder binnenstad. De versterking kan gestalte krijgen door de detailhandel en publiekstrekende dienstverlening in de binnenstad voldoende ruimte te bieden voor een gezonde marktontwikkeling en voor kwaliteitsverbetering.

Grotere winkels, kleine speciaalzaken, een goed winkelondersteunend horeca-aanbod en een divers cultureel aanbod, moeten in de binnenstad een eigen plaats kunnen vinden.

Aan huidige en nieuwe bewoners moet de binnenstad een veilig en goed woonmilieu blijven bieden. Uitbreiding van de woonfunctie blijft vrijwel overal in de binnenstad een belangrijk uitgangspunt. De ruimtelijke kwaliteit, de sociale veiligheid, de leefbaarheid en de levendigheid worden erdoor verhoogd.

Deze wensen tot versterking van de binnenstad zijn vastgelegd in de *Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'*. In deze visie is de binnenstad opgedeeld in gebieden met ieder een eigen rol, zoals het kernwinkelgebied of de rustige delen, die aantrekkelijk zijn om er te wonen en/of rond te dwalen. Het bestemmingsplan sluit aan op deze gebiedsgerichte benadering van de structuurvisie. Ieder gebied, zoals het Centrum, krijgt een vertaling in functies die er thuis horen. Omgekeerd worden functies die daar storend zijn, geweerd. De horeca-regeling, zoals die nu bestaat, is door deze gebiedsbenadering heen geweven. Om de overlast die horeca kan opleveren en de mogelijke strijdigheid met andere bestemmingen is aangesloten op het bestaande beleid.

Het nieuwe bestemmingsplan regelt alleen ontwikkelingen die al de instemming hebben van de raad. Op verschillende plaatsen is nu sprake van plannen voor vernieuwing, variërend van pril tot concreet. In willekeurige volgorde zijn onder andere te noemen: Nieuw Zaailand, Harmoniekwartier, omgeving Tweebaksmarkt, Zalen Schaaf, Amicitia gebouw, Fryske Akademy, Beursplein-Willemskade (Museumhaven) en de aanloopstraten van de Binnenstad.

In 2011 is de gemeente de manifestatie "Kloppend Hart, bouwen aan de binnenstad van Leeuwarden" gestart. Deze manifestatie nodigt architecten, ontwikkelaars en pandeigenaren uit om met voorstellen voor nieuwe bouwplannen in de binnenstad te komen die een versterking betekenen van de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningen aanbod. Eind 2012 worden de resultaten van de manifestatie voorgelegd aan de gemeenteraad en daarom kunnen ze nog niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Dat geldt ook voor een aantal projecten dat nu nog in een ontwikkelstadium is en daardoor niet rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. Wel in het bestemmingsplan opgenomen zijn de voorontwerp-bestemmingsplannen voor het Nieuw Zaailand en voor het Provinsjehûs. Deze voorontwerpen zijn gebruikt voor de artikel 19-procedures. De bestemmingsplannen op zich zijn niet vastgesteld.

1. 4. Verplichting tot actualisering

Met de nieuwe bestemmingsplannen creëert de gemeente eenduidigheid in de juridische planologische regelgeving binnen de gemeente, met daarbij op de actualiteit afgestemde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Wettelijk heeft de gemeente de plicht om haar bestemmingsplannen up-to-date te hebben.

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar. Het merendeel van de geldende bestemmingsplannen in de binnenstad is al een aantal jaren ouder. De huidige bestemmingsplannen bieden op dit moment geen goed toetsingskader meer voor bouwaanvragen, voor de bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht en archeologische waarden. In bijlage 1 is een overzicht van deze vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Ook de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geeft planologische verplichtingen. Al in 1983 zijn de binnenstad en de grachtengordel aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing behoort vertaald te worden in een goede planologische regeling, waarin de essentiële kenmerken van de aanwijzing worden verankerd. De aanwijzing is in de loop van de jaren vertaald in diverse kleinere bestemmingsplannen voor delen van de binnenstad.

Het nieuwe bestemmingsplan voegt al deze plannen samen en biedt daarvoor een actuele regeling voor de bescherming van het beschermd stadsgezicht (binnenstad).

1. 5. Systematiek

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 6. Leeswijzer

De toelichting op het plan bestaat uit meerdere hoofdstukken met een onderzoeksgedeelte en tot slot een laatste hoofdstuk met een beschrijving van het juridische deel van het plan. Het eerst genoemde gedeelte bevat het onderzoek naar de gebruiks- en bebouwingssituatie in het gebied en de uitgangspunten voor de toekomst van het gebruik en de bebouwing. Het laatste deel geeft een verantwoording van het juridische deel van het plan, te weten de plankaart en de regels.

Hoofdstukken

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Beleidskader) het vastgestelde ruimtelijke beleidskader van de overheid aangegeven, voor zover van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling in de binnenstad.

Hoofdstuk 3 (Uitgangspunten beschermd stadsgezicht) biedt inzicht in de gekozen planologische regeling om de waarden van het beschermd stadsgezicht te beschermen.

Hoofdstuk 4 (Functionele uitgangspunten) biedt inzicht in het scala aan functies in dit binnenstedelijk gebied. In dit hoofdstuk worden de beleids-

keuzen voor iedere bestemming (wonen, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur, groen, water, et cetera) onderbouwd.

Hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten) doet verslag van het onderzoek naar de randvoorwaarden die gelden vanuit het oogpunt van de veiligheid en de omgevingskwaliteit voor de bewoners en vanuit het oogpunt van het behoud en versterking van kwetsbare ecologische of cultuurhistorische functies. Ook uit de omgevingstoets komen voorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan hun vertaling krijgen.

Hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) gaat in op de maatschappelijke c.q. economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid worden de resultaten van de gehouden inspraak over het plan en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vermeld.

Hoofdstuk 7 (Beschrijving van het bestemmingsplan) is het slothoofdstuk. Hier is in beschrijvende bewoordingen het “waarom” achter de technische juridische regels van de bestemmingen, de gebruiks- en bebouwingsbepalingen en de vertaling ervan op de plankaart gemotiveerd.

In de bijlagen bij de toelichting is achtergrondinformatie over de onderwerpen opgenomen.

2. HET BELEIDSKADER VOOR DE BINNENSTAD

2. 1. Algemeen

In de afgelopen jaren heeft de binnenstad aan kwaliteit gewonnen. In het winkelcentrum zijn de straten vernieuwd, het Oldehoofsterkerkhof heeft een nieuwe gedaante gekregen en een nieuwe parkeergarage. Het project Nieuw Zaailand zal volgend jaar worden afgerond. In de binnenstad is constant sprake van dynamiek, plannen en vernieuwing.

Al deze nieuwe ontwikkelingen zijn onderdeel van eerder door de raad vastgesteld beleid. Het zijn ontwikkelingen die ingebed zijn in een ruimere visie voor de binnenstad, Structuurvisie 'ús stêd' van 2004.

In het bestemmingsplan voor de binnenstad worden deze beleidsstukken vertaald. Voor wat betreft het rijksbeleid en het provinciale beleid kan hier worden volstaan met een korte passage over het ruimtelijk beleid voor binnensteden. Het gemeentelijke beleid past binnen de kaders van dat rijks- en provinciaal beleid.

Dit hoofdstuk beperkt zich grotendeels tot het gemeentelijke beleidskader.

In onderstaande paragrafen wordt in het kort inzicht gegeven in het vastgestelde overheidsbeleid dat relevant is voor de ruimtelijke en functionele toekomst van de binnenstad. Het relevante beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie, ecologie en water is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. 2. Rijksbeleid

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam

3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Alleen de regels voor de eerste 6 rijksbelangen zijn (grotendeels) in werking getreden. De regels ten aanzien van de overige rijksbelangen treden naar verwachting in de loop van 2012 in werking.

Voor dit bestemmingsplan zijn de regels niet direct van belang.

2. 3. Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. De provincie wil een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân. Het centraal uitgangspunt van de ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid is een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Het gaat de provincie 'om de kwaliteit fan de romte' en daarnaast biedt het beleid 'romte voor kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen.

De provinciehoofdstad Leeuwarden heeft een belangrijke functie voor heel Fryslân op tal van terreinen. Leeuwarden vervult ook een centrumrol in Midden - Fryslân. Het benutten van de combinatie van de dynamiek van de grote stad en de kwaliteiten van het omringende landelijk gebied staan hier centraal. Allereerst is de versterking van de centrumpositie van Leeuwarden belangrijk, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod aan woningen en verbetering van de bereikbaarheid.

Een betere bereikbaarheid kan gestalte krijgen door verbetering van de netwerken rond de stad, zoals de aanleg van de Haak om Leeuwarden en door een goede bereikbaarheid van de binnenstad in het bijzonder.

In Leeuwarden is nog een groot aantal ontwikkelingslocaties binnen de stad. Benutting van binnenstedelijk gebied heeft prioriteit in combinatie met herstructurering en stedelijke vernieuwing. Daarbij krijgt de zakelijke dienstverlening een extra accent.

Het centrum en de randen van het centrum verdienen extra aandacht ten einde hun bezoekersintensieve rol te versterken. In het centrum dient vooral extra aandacht aan het kernwinkelgebied te worden besteed en het intensiever gebruik door het winkelend publiek. De provincie zet in op versterking van de kwaliteiten en de aantrekkelijkheid van de centrummilieus als plekken van ontmoeting, dienstverlening, ontspanning en vermaak.

De centrumranden sluiten aan op het kernwinkelgebied en zijn gegroepeerd richting verkeersknooppunten zoals een trein- of busstation of een parkeergarage. Centrum en centrumranden moeten elkaar aanvullen in werkmilieu en in schaal.

2. 4. Regionaal beleid

Het visiedocument 'De kroon van Fryslân' (oktober 2009) is ontwikkeld door de gemeenten Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseraadiel, Menameradiel en Tytsjerksteradiel. Deze visie is geschreven voor de periode 2010-2020. De gemeenten geven hiermee richting aan hun onderlinge samenwerking in het belang van de Stadsregio Leeuwarden als geheel. Gekozen wordt voor de volgende speerpunten waarvoor de Stadsregio Leeuwarden de schaal is en niet de gemeente:

- woon- en leefomgeving: bereikbaarheid, cultuur, toerisme en recreatie, voorzieningen en groene verbindingen stad - platteland;
- kennis en economie;
- wonen.

De doelen voor de samenwerking betreffen vooral de gezamenlijke versterking van Leeuwarden en de omliggende gemeenten, het benutten van de stedelijke en landelijke kwaliteiten van de Stadsregio en het daadkrachtig benutten van de regionale kansen en uitvoeren van regionale projecten. Voorwaarden daarvoor is een gezamenlijk gedragen visie op de ruimtelijk-economische en sociale ontwikkeling van het gebied van de Stadsregio.

2. 5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Stadsvisie

De stadsvisie 'Varen onder eigen Vlag' (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de stadsvisie "*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad*" (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden telt ruim 92.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen.

Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân. De stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers, die met elkaar verbonden zijn door de rode draad van duurzaamheid. Voor de binnenstad zijn met name de volgende pijlers relevant:

- tijd voor schoonheid: het concept heeft tot doel de cultuurhistorische potenties van de stad te versterken. Het accent ligt op de binnenstad. Invulling van het concept gebeurt onder andere door (binnen)stedelijke gebiedsontwikkeling, het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en meer evenementen;

- water: de kansen van water worden op diverse beleidsterreinen zoals wonen en stedelijke ruimte, recreatie en cultuur(historie), benut.

Voorwaarde voor verdere ontwikkeling is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Van belang is het ontwikkelen van een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij speelt onder meer de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties (onder andere functiemenging).

2.5.2. Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'

Voor de binnenstad is de *Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'* (2004) opgesteld. De Wro geeft gemeenten de verplichting een gemeentelijke structuurvisie op te stellen. Deze Structuurvisie binnenstad heeft niet de status van structuurvisie ex de Wro. De Structuurvisie is een uitwerking van de *Stadsvisie "Varen onder eigen vlag"*.

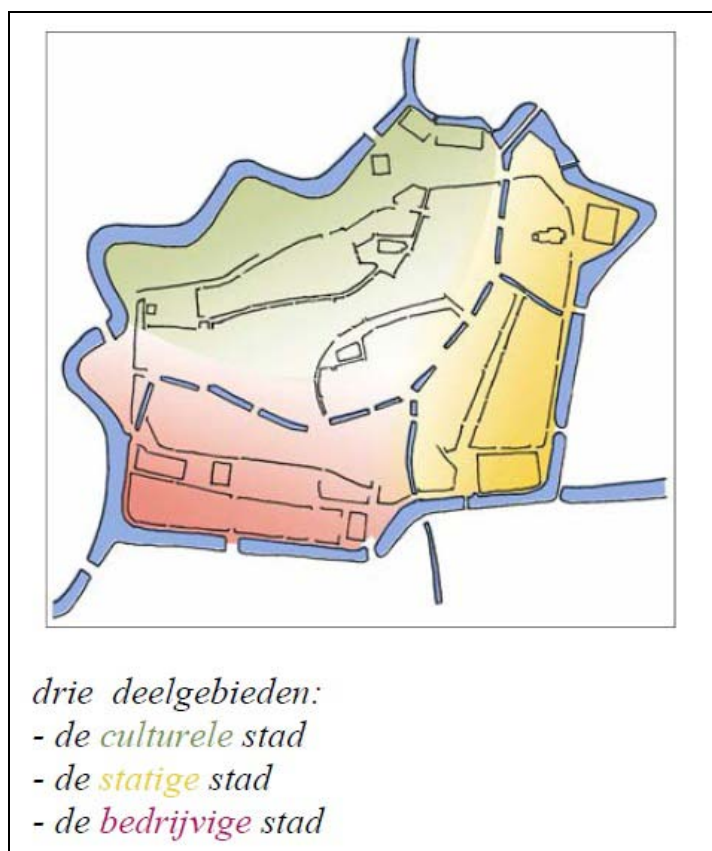
In deze visie is geformuleerd welke rol de binnenstad als geheel voor de stad vervult en moet gaan vervullen. Mede met dit plan wordt beoogd om de positie van Leeuwarden als hoofdwinkelcentrum van Fryslân te verstevigen. Ten behoeve van de versteviging van deze positie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bereikbaarheid van het centrum vergroten en een goed doorstromend en afwisselend winkelcircuit realiseren;
- nieuwe ontwikkelingen aan de Nieuwestad en omgeving richten zich op het behoud van en respect voor de historische kwaliteit;
- de winkelpositie van de binnenstad versterken en de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsklimaat van het plein verbeteren via een rigoureuze aanpak van het Wilhelminaplein en omgeving (Nieuw Zaailand);
- de cultuurhistorische betekenis van de stad benadrukken door de aanleg van een museumhaven en de bouw van een nieuw Fries Museum.

In de structuurvisie wordt de binnenstad opgedeeld in drie gebieden, de 'culturele stad', de 'statige stad' en de 'bedrijvige stad'. Deze gebieden kennen geen harde grenzen, zij vloeien in elkaar over. Toch hebben zij ieder een onderscheidend karakter, ieder gebied vervult een eigen rol in de binnenstad en samen maken zij de binnenstad als geheel zo aantrekkelijk. In de structuurvisie worden voor de ontwikkeling van de deelgebieden richtinggevend aanwijzingen gegeven.

De culturele stad

De culturele stad heeft mede dankzij de lage dynamiek een groot aantal monumentale panden. Te midden van dit historisch erfgoed hebben zich hier juist tal van instellingen op het gebied van kunst en cultuur gevestigd. Ook wordt er veel gewoond. De culturele stad huisvest een twintigtal instellingen op het gebied van kunst en cultuur en telt ongeveer 400 rijksmonumenten en beeldbepalende panden. Daarmee vormt dit gebied zonder meer het cultureel centrum van Leeuwarden.



Figuur 2. De drie deelgebieden (bron: Structuurvisie binnenstad "ús stêd")

In de 'culturele stad' staat het behoud en de versterking van de culturele enscenering voorop. Dit beleid loopt parallel met de aanpak van het toerisme, het is een belangrijk dwaalgebied voor de toeristen om de geschiedenis van de stad te leren kennen. Behoud van de historische structuren, de schaal en maat van panden, pleintjes, straten en stegen heeft hier extra accent.

De statige stad

In de statige stad, globaal gelegen rond de Turfmarkt, de Tweebaksmarkt en de Druifstreek, zijn vanouds de overheidsinstellingen gevestigd.

Het gebied is op dit moment heftig in beweging: het Fries Museum gaat de Turfmarkt verlaten, het vroegere postkantoor is in gebruik als conferentieoord, de provincie heeft nieuwbouw gepleegd en de Blokhuispoort is niet meer in gebruik als gevangenis en zal een andere functie gaan krijgen.

De Turfmarkt, de Tweebaksmarkt en de Druifstreek geven een goed beeld van de 'statige stad'. Dit beeld moet behouden blijven en is in 2011 door een andere inrichting versterkt.

Uitgangspunt in de 'statige stad' is handhaving van het publieke karakter van de straten. Het voorname grachtenprofiel moet goed tot zijn recht komen. Het nieuwe Provinsjehûs heeft een uitstraling als "regeringsgebouw", waar het bestuur van de provincie Fryslân zetelt.

De monumentale gebouwen in het gebied verhouden zich uitstekend met de reeds aanwezige woonfunctie. Uitgangspunt is dat deze woonfunctie behouden blijft. De grote historische panden kunnen ook worden gebruikt voor huisvesting van diverse bestuurscolleges en culturele instellingen.

In het gebied, ingesloten door de Oosterkade en de Tweebaksmarkt staat het stimuleren van de woonfunctie voorop. Slecht in bijzondere gevallen is nieuwvestiging van horeca via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Er wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van de aanwezige horecabedrijven. In het gebied rond de Amelandsstraat wordt ruimte geboden om een aangenaam en beschut woonklimaat te realiseren.

De bedrijvige stad

Het Leeuwarder winkelcentrum staat onder druk. Vanwege het teruglopen van bezoekers van de binnenstad en de bestedingen, worden inspanningen gedaan het winkelcircuit in kwalitatieve zin positief bij te sturen. Het kernwinkelgebied zal aantrekkelijker worden door de invulling met het Nieuwe Zaailand. Door de nieuwe parkeergarage aan het Oldehoofsterkerkhof is ook de westzijde van de Nieuwe Stad een beter winkelgebied geworden.

Het kernwinkelgebied bestaat uit twee robuuste zones: de Nieuwestad enerzijds en de zone Wirdumerdijk (- Nieuw Zaailand) - Ruiterskwartier anderzijds. Deze zones zijn naar de aard en betekenis volstrekt verschillend. Het Wilhelminaplein is het Leeuwarder stadsplein. De kwaliteit van dit plein wordt alom bekritiseerd. In het verleden zijn dan ook diverse pogingen ondernomen om de ruimtelijke kwaliteit van het plein te verbeteren, maar dit heeft nooit geleid tot een essentiële opwaardering.

Het plan Nieuw Zaailand biedt deze kwalitatieve verbetering. Zowel de inrichting en de schaal van het plein zijn aangepast. Ingezet is op een gebruiksvriendelijke inrichting en nieuwe bebouwingswanden, met evenwel het behoud van het plein als marktplaats en evenemententerrein.

Het westelijk deel van het Ruiterskwartier en het gebied achter deze straatwand zijn in de dynamische ontwikkeling van de bedrijvige stad danig achtergebleven. Nu ligt het accent hier op de avondhoreca (cafés, bars, discotheken, snackbars de dergelijke). Dit gebied heeft echter duidelijk meer potenties.

Het gebied rond de Weaze ligt in de marge van de bedrijvige stad. Aan de westzijde van het gebied vindt prostitutie plaats.

De bebouwing aan de oostkant van de Weaze (Ossekop, Zwitserswalgje), welke in principe valt onder de 'statige stad', dient te worden behouden als vestigingslocatie voor kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en wonen.

2.5.3. Wonen

De binnenstad is een geliefde plek om te wonen. Niet alleen om de aantrekkelijke historische omgeving, ook door de nabijheid van voorzieningen en de gezelligheid van het centrum. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat er meer gewoond wordt in de binnenstad.

In de afgelopen twintig jaar zijn er in de binnenstad veel woningen toegevoegd. Dit is een groot deel het gevolg van het stadsvernieuwingsbeleid dat de gemeente vanaf 1978 heeft ingezet om het woonklimaat te verbeteren in het hart van Leeuwarden. Voorbeelden hiervan zijn de woningen in de huursector, zoals de studentenwoningen (Prins Frederik kazerne), het wonen boven winkels en het wonen in monumentale panden, maar ook de nieuwbouw aan de Wissesdwinger, de Bollemanssteeg, Nieuw Zaailand en Amicitia.

In de binnenstad wordt een steeds aantrekkelijker woonklimaat geboden dat ook in trek raakt bij de midden en hoge inkomensgroepen. Het is gebleken dat het wonen vrijwel overal in de binnenstad kan plaatsvinden en een aantrekkelijk thema vormt om de vitaliteit van de binnenstad te waarborgen.

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woonplan 'Eltsenien syn hûs' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.

Het beleid van het Woonplan stoelt op vier pijlers.

1. Beter benutten van de kwaliteit van de bestaande stad: de kwaliteit van bestaande woningen moet omhoog, zeker voor wat betreft energieverbruik, om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar stevige en onderscheidende woonmilieus in de wijken, zodat alle woonconsumenten bediend kunnen worden. Vrijkomende ruimte in de bestaande stad biedt ruimte om nieuwe en bijzondere projecten te realiseren. Grotere functieveranderingslocaties bieden ruimte om in de kwantitatieve bouwopgave van de stad te voorzien en kleinere locaties om bijzondere niches in de woningmarkt te bedienen.

De rijke historische bebouwing van de binnenstad biedt ruimte voor wonen, werken en recreëren. Vooral ook voor wonen liggen er in de binnenstad nog grote kansen, bijvoorbeeld door leegstaande ruimtes boven winkels te benutten. Hiermee wordt het aanbod in het specifieke woonmilieu van de binnenstad vergroot. Dit komt de leefbaarheid van de binnenstad bovendien ten goede.

2. Stevig nieuwbouwprogramma: de bevolking van de Gemeente Leeuwarden groeit naar verwachting de komende jaren nog met tussen de 200 en 300 huishoudens per jaar. Het nieuwbouwprogramma is erop gericht om te voorzien in deze groei. De nieuwbouwambities die in het woonplan zijn opgenomen (tussen de 400 en 640 woningen bruto per jaar) zullen de komende tijd door de crisis op de woningmarkt niet gehaald worden. Met de provincie worden afspraken gemaakt over de nieuwbouwruijnte voor de periode tot 2020.

De gemeente streeft een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma na, die voorziet in het toevoegen van kwalitatief goede woningen die de to-

tale woningmarkt verrijken. Een belangrijk deel van de nieuwbouw is geprogrammeerd in de bestaande stad. De binnenstad is hierbij ook nadrukkelijk in beeld, bijvoorbeeld voor nieuwbouw voor kleinere huishoudens (waaronder studenten) en het faciliteren van wonen boven winkels.

3. Wonen + meer: de kwaliteit van het wonen in de stad wordt door meer bepaald dan alleen het type en de kwaliteit van de woningen. De woonomgeving in brede zin speelt daarin eveneens een belangrijke rol. Beide moeten goed op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat de basisvoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte goed moeten zijn. Daarnaast heeft elke doelgroep zijn eigen specifieke eisen. De komende jaren neemt vooral de combinatie van wonen en zorg in belang toe. Wonen + meer betekent ook aandacht voor en werken aan gedifferentieerde woonwijken, met elk een eigen woonmilieu. Deze differentiatie in, maar vooral tussen wijken, vergroot de kwaliteit van de stad als geheel.
4. Lagere inkomens: de gemeente Leeuwarden kent nog steeds een omvangrijke groep huishoudens met een lager inkomen. Voor de komende jaren wordt geen wezenlijke daling van de omvang van deze groep voorzien. Deze doelgroep is in hoofdzaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het is en blijft van groot belang dat de omvang en de kwaliteit van het aanbod in het sociale segment voldoende is.

2.5.4. Detailhandel

In de *Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'* is aangegeven dat de detailhandelsstructuur in de binnenstad steeds meer onder druk is komen te staan en dat de prominente positie van Leeuwarden als hoofdwinkelcentrum van Fryslân verslechtert. Er worden hiervoor een aantal oorzaken aangewezen, zoals het ontbreken van een afwisselend en goed functionerend winkelcircuit, de status van het Wilhelminaplein (Zaailand), de bereikbaarheid, het winkeloppervlak en het assortiment.

Gesteld wordt dat, wanneer de stad de positie die zij in de jaren negentig bekleedde, wil heroveren, een structurele herontwikkeling van het kernwinkelgebied noodzakelijk is.

Uitbreiding van het winkeloppervlak met name in het kernwinkelgebied is derhalve noodzakelijk, maar dit kan uitsluitend worden bereikt door het realiseren van goede voorzieningen op het vlak van parkeren en bereikbaarheid. De binnenstad zal zich meer moeten richten op het recreatief winkelen. Dit betreft winkelen als vrijetijdsbesteding gecombineerd met horecabezoek, (straat)festivals, markten en musea (leisure). Gecombineerd met projecten als Nieuw Zaailand en de handhaving van de succesvolle vrijdagmarkt kan de economische positie van de binnenstad sterker worden.

Eén van de doelstellingen van de Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007 is dat Leeuwarden koopstad is en blijft van Fryslân. Dit vertaalt zich

voor wat betreft deze bovenregionale functie onder meer in het volgende uitgangspunt dat de binnenstad speerpunt van beleid is als het gaat om het in stand houden en verbeteren van een attractief hoofdwinkelcentrum. Dit zal nader uitgewerkt worden in versterking van het winkelareaal van de binnenstad door invulling van nieuwe winkels in het kader van het project Nieuw Zaailand.

Actualisering detailhandelsmonitor Leeuwarden

Om de ontwikkeling van de binnenstad in kaart te brengen, heeft er een actualisering van de binnenstadsmonitor plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Actualisering detailhandelsmonitor Leeuwarden' (mei 2008).

Ondanks de landelijk trend van een afnemende marktpositie van binnensteden is het in Leeuwarden de ambitie deze trend voor de binnenstad te stoppen en het liefst terrein terug te winnen.

Leeuwarden dient meer ruimte te krijgen voor grootschalige winkels (groter dan 1.000 m²), waardoor potentiële trekkers beter gefaciliteerd worden. Daarnaast geldt dat het kernwinkelgebied relatief klein is en het aantal aanloopstraten vrij groot. Door dit 'forse' aanloopgebied is de binnenstad vrij uitgestrekt en weinig compact. Om voor de bezoeker de looproutes niet te groot te maken is het streven heldere en herkenbare deelmilieus te realiseren. Dit kan door thematisering en clustering van functies. Dit is vanzelfsprekend een proces dat niet van vandaag op morgen is te realiseren. Tenslotte ligt er een marketingopgave. Zeker bij toeristen en recreanten buiten de regio is de binnenstad Leeuwarden te weinig bekend, terwijl het veel te bieden heeft.

Omdat de binnenstad, de Centrale en een eventuele toekomstige detailhandelontwikkeling op de Zuidlanden elk hun eigen functie hebben, worden deze winkelgebieden met verschillende doeleinden bezocht. Om de aantrekkelijkheid van Leeuwarden als winkelstad te vergroten en zodoende meer bezoekers vanuit de regio en ook bovenregionaal aan te trekken, is het wenselijk het combinatiebezoek te stimuleren. Mogelijkheden om de ruimtelijk-functionele relatie tussen de winkelgebieden te vergroten zijn een goede verwijzing naar en tussen de winkelgebieden, goede OV verbindingen en gezamenlijk marketing en promotieactiviteiten.

Aanloopstraten

In de aanloopstraten in de binnenstad staat de winkelfunctie onder druk. Daarnaast investeert de gemeente de komende jaren fors in het project Nieuw Zaailand. Dit project kan zowel positieve als negatieve effecten hebben op de aantrekkingskracht van de aanloopstraten (Nieuwestad West, Oude Doelensteeg, Sint Jacobsstraat, Weerd, (Over de) Kelders, Voorstreek, Oosterstraten en Tuinen). Er is een Plan van aanpak aanloopstraten binnenstad (december 2009) opgesteld met als doel het verbeteren van het vestigingsmilieu en daardoor het versterken van de diversiteit van het winkel- en horeca-aanbod en kwaliteit van de woonmilieus.

De binnenstad kan onderverdeeld worden in straten en gebieden. De ambitie is om de eigenheid van de gebieden en straten te bevorderen (gebieds-profiel). Op plaatsen is functieverandering of -verbreding gewenst of meer grootschalige winkelunits.

Naast functieverandering en -verbreding en grootschalige winkelunits zijn de volgende zaken gewenst:

- verbetering van de inrichtingskwaliteiten: verbeteren verlichting en afstemming straat-, sfeer-, feest- en vloerverlichting en verbetering presentatie gevels en winkelpuien;
- marketing, promotie en evenementen: uitdragen toeristisch-recreatieve functie en evenement in de aanloopstraten;
- parkeren en bereikbaarheid: extra parkeerbronpunt Nieuwe Oosterstraat (Kelders, Voorstreek en Oosterstraten), geconcentreerde fietsparkeervoorzieningen en onderzoek naar mogelijkheden verkeersinrichting en bereikbaarheid van de straat met alle vervoersmodaliteiten.

2.5.5. Horeca

De horeca- en amusementsbedrijven (theater, muziekpodia, bioscopen, discotheken) verhogen de attractiewaarde van de binnenstad en zorgen ervoor dat het centrum gewaardeerd wordt als uitgangscentrum. De daghoreca zorgt voor de rustpunten tijdens het winkelen en de avond- en nachthoreca maakt dat de binnenstad ook buiten de winkeluren om functioneert als uitgaanscentrum. Gelijktijdig moet worden geconcludeerd dat horeca- en amusementsfuncties vaak een bron van hinder en overlast zijn.

Daarom is er horecabeleid ontwikkeld dat zich richt op de verbetering van de kwaliteit van de horecasector zelf en op de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Dit beleid is geformuleerd in de partiële herziening bestemmingsplannen Binnenstad Leeuwarden (horecaregeling Leeuwarden) van 1999 en vervolgens in de *Horecanota Gemeente Leeuwarden* (december 2002), waarbij gekozen is voor een locatiegericht horecabeleid. 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Bijzondere wetten vastgesteld. De beleidsnota bestaat uit vier hoofdstukken, waarin alles is geregeld met betrekking tot de horeca, coffeeshops, prostitutie en de Kansspelen.

De binnenstad is opgedeeld in verschillende zones met eigen typologieën wat betreft horeca. Onderscheid is gemaakt tussen winkel-, concentratie-, consolidatie-, deconcentratie- en ontwikkelingsgebieden.

De genoemde aanpak draagt ertoe bij dat ieder soort horeca een eigen plek heeft en conflicterende situaties en overlast zoveel mogelijk vermeden kunnen worden en negatieve effecten voor de omgeving kunnen verminderen. In het voorliggende bestemmingsplan is een gelijklopende aanpak van de horeca voortgezet.

Het beleid ten aanzien van Bêd en Brochje (Bed and Breakfast) dat is neergelegd in de notitie Bêd en Brochje (augustus 2010) is in het plan opgenomen (zie paragraaf 4.4).

Prostitutiebeleid

Het prostitutiebeleid van de gemeente Leeuwarden is van conserverende aard. Het richt zich in hoofdzaak op de westzijde van "De Weaze" dat als concentratiegebied wordt gezien. Het concentratiegebied waarin de seksinrichtingen met in pandige raamprostitutie zijn gevestigd zijn begrensd tot het gebied Weaze-westzijde, Reigerstraat, Reigerplein/Nauwe Steeg en Ayt-tasteeg. De panden aan de Weaze-westzijde vanaf nummer 16 tot en met nummer 30 vallen niet binnen het concentratiegebied.

In Leeuwarden is geen sprake van raamprostitutie, omdat alle ramen in pandig zijn gesitueerd en nagenoeg niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Het aantal kamers voor in pandige raamprostitutie in het concentratiegebied Weaze-westzijde ligt vast op 132 werkkamers.

Het prostitutiebeleid kent een vergunningenstelsel. Het is verboden om zonder exploitatievergunning een prostitutiebedrijf te exploiteren. Op grond van de APV zijn ook andere regels vastgesteld met betrekking tot de veiligheid en gezondheid van de prostituees en de hygiëne van het pand. De gemeenteraad en de burgemeester bekijken de mogelijkheden om de overlast in het prostitutiegebied terug te dringen. Eén van de mogelijkheden is het niet meer openbaar laten zijn van stegen in het gebied.

Daarnaast zijn er in de binnenstad een seksclub aan de Heerestraat 21 en een Massagesalon aan de Voorstreek 95. Het was de bedoeling dat deze bedrijven zouden verplaatsen naar de Weaze, maar er was geen ruimte meer. Gezien het feit dat de bedrijven 'passen' in het type gebied mogen ze hier blijven voortbestaan. Nieuwe seksinrichtingen buiten het concentratiegebied zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor escortbedrijven. Deze bedrijven mogen zich ook buiten de concentratiegebieden vestigen.

Coffeeshopbeleid

Het coffeeshopbeleid is in beginsel vertaald in de *Nota coffeeshopbeleid gemeente Leeuwarden* (februari 2001). Zoals gezegd is het coffeeshopbeleid nu opgenomen in de Beleidsnota Bijzondere wetten. In grote lijnen is het beleid gelijk gebleven.

De hoofduitgangspunten van het beleid zijn:

1. vestiging van coffeeshops uitsluitend binnen de stadsgrachten, waarbij een maximum aantal van 12 geldt;
2. verkoop van softdrugs alleen toegestaan vanuit alcoholvrije horecabedrijven;
3. geen vestiging toegestaan van coffeeshops in een winkelgebied of in een deconcentratiegebied;
4. coffeeshops mogen zich niet vestigen binnen een straal van 250 m rond scholen voortgezet onderwijs;
5. geen vestiging op locaties waardoor vermenging met andere activiteiten ontstaan die invloed hebben op het woon- en leefklimaat, zoals bijvoorbeeld bij opvanglocaties voor dak- en thuislozen en verslaafdenzorg;
6. een spreiding van coffeeshops, met als uitgangspunt dat niet meer dan twee coffeeshops per straat gevestigd mogen worden;

7. geen toegang en verkoop aan jongeren beneden de 18 jaar;
8. een terras exploiteren bij een coffeeshop is niet toegestaan.

Waar nodig dient het horecabeleid en het gedogen van coffeeshops op elkaar te worden afgestemd. Coffeeshops zijn niet apart in het bestemmingsplan bestemd, maar als "Horeca" met een aanduiding horecacategorie 4 opgenomen.

2.5.6. Welstand

Het ruimtelijk beleid voor de binnenstad is aangegeven in het aanwijzingsbesluit van de binnenstad Leeuwarden als beschermd stadsgezicht. Om de waarden, welke uiteraard ook via de *Monumentenwet 1988* worden beschermd, te kunnen waarborgen, is later een specifieke welstandnota opgesteld voor de gehele binnenstad. Het instrument van de Welstandsnota is in 2004 wettelijk verplicht geworden. De Welstandsnota is een welkome aanvulling voor het behoud van de specifieke kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. De Welstandsnota voor de binnenstad wordt herzien in 2011/2012 en afgestemd op dit bestemmingsplan.

2.5.7. Verkeer

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) wordt het wegennet van Leeuwarden onderverdeeld in verschillende categorieën. Zo worden belangrijke ontsluitingswegen in de stad aangewezen als Verkeersader. Deze wegen vormen een verbinding tussen de rondweg om Leeuwarden (stadsring) en de binnenring rond de binnenstad en zijn hierdoor belangrijke schakels in de verkeersstructuur in de stad. Op dergelijke wegen rond de binnenstad blijft de verkeersfunctie centraal staan, zodat hier een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De overige woon- en/of winkelstraten in de binnenstad zijn aangewezen als "Verblijfsgebied" hetgeen betekent dat hier een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het GVVP maakt onderscheid in gebieden. In de autoluwe binnenstad zijn de fietser en vooral de voetganger de belangrijkste verkeersdeelnemers. De binnenstad is per fiets en per openbaar vervoer goed bereikbaar. Bezoek van de binnenstad per auto is ook goed mogelijk. Maar wel op voorwaarde dat de auto zodanig - en tegen een passend tarief - wordt geparkeerd dat de autoluwheid kan worden gewaarborgd.

Voor vrachtwagens en bezorgdiensten is de binnenstad onder voorwaarden (onder andere venstertijden en lengtebeperkingen) bereikbaar.

De gemeenteraad heeft in 2011 de actualisatie van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2011/2025 (GVVP) vastgesteld. Het beleid gaat niet rigoureus op de schop, maar wordt op een aantal punten aangescherpt. Voor de binnenstad leidt dit niet tot veranderingen. Het beleid ten aanzien van de binnenring blijft gehandhaafd en dit geldt ook voor de verbetering van de stallingmogelijkheden van fietsen en verdere uitbouw van het fietspadennetwerk met veilige, comfortabele fietsverbindingen.

De parkeersituatie in en rondom de binnenstad is een belangrijk aandachtsveld.

Er was op sommige momenten sprake van een tekort aan parkeercapaciteit. Om de parkeerproblematiek op te lossen, is in 2004 door de gemeenteraad een Parkeerbeleidsplan vastgesteld. Zowel in het GVVP als in het Parkeerbeleidsplan zijn uitgangspunten en oplossingsrichtingen benoemd voor het parkeren. Inmiddels is hiertoe de nieuwe parkeergarage Oldehoofsterkerkhof aangelegd en is de parkeerring hierop heringericht. Daarnaast is de parkeergarage aan het Zaailand uitgebreid en beter toegankelijk gemaakt. Tenslotte realiseert de gemeente een aantal nieuwe parkeervoorzieningen aan de Tesselschadestraat en aan de Nieuwe Oosterstraat. Op de plek van het Hege Hûs wordt een parkeergarage gebouwd ten behoeve van de werknemers van het Provinciehûs. Het gaat om 250 parkeerplaatsen die ook door het winkelend publiek gebruikt kunnen worden op koopavond en zaterdag.

2.5.8. Groen en water

De gemeenteraad heeft op 15 december 2008 de "Groenkaart Leeuwarden" vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte.

De Groenkaart laat de groene hoofdstructuur in en om de stad zien, hoe deze aanhaakt bij andere stedelijke structuren en wordt aangevuld met gewenste uitbreidingen en/of veranderingen. De Groenkaart doet uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad. De "Groenkaart Leeuwarden" is een kadernota waarin voorzetten gegeven worden voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Ook wordt ingegaan op het belang van de groene openbare ruimte bij nieuwe initiatieven en planvorming.

De groenkaart gaat met name in op de groenstructuur op stedelijk niveau en voor het wijk, buurt en dorpniveau zijn de groenbeheerplannen per wijk (of dorp) maatgevend.

Over de historische binnenstad vermeldt de Groenkaart dat het centrum van Leeuwarden de fraaiste stedelijke en groene openbare ruimte van de stad is. De Hofsingel, bestaande uit de voormalige dwingers, is de groene omlijsting van de binnenstad. In dit groene singelgebied zijn historische gebouwen in het groen te vinden, zoals de Kazerne en Infirmerie. De Prinsentuin is hierin het groene pronkstuk van de stad.

Naast de Prinsentuin zijn de stadsgracht, de binnengrachten, pleinen, tuinen en binnenhoven elementen met belangrijke groene kwaliteiten. Sommige tuinen of binnenhoven, zoals de Pijlsteeg, het Anthonygasthuis, het Bagijnehof, 't Aljemint, Luilekkerland en de Schoolstraat zijn ware groene oases met vaak oude bomen die de binnenstad een groene uitstraling meegeven.

Verder wijst de Groenkaart op de betekenis van bomen in de stad. Die genieten speciale aandacht. In juni 2008 is de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel genieten de ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen bescherming en kunnen ze alleen in uitzonderlijke gevallen worden gekapt. Voor het overige bomenbestand geldt het reguliere kapbeleid.

Naast de betekenis van het groen besteedt de Groenkaart ook aandacht aan de toegankelijkheid van groen. Geconstateerd wordt dat onder andere binnenhoven soms onderbenutte onderdelen van de groenstructuur zijn die een barrière vormen in doorgaande verbindingen naar buiten. Op veel plaatsen is al openstelling bereikt voor bijvoorbeeld begraafplaatsen en binnenhoven. De Groenkaart acht het van belang dit te continueren en uit te breiden waar mogelijk.

Tenslotte noemt de Groenkaart enkele aandachtsgebieden. Over de binnenstad vermeldt de Groenkaart dat de Stadsringgracht groener zou kunnen worden. Grachtbeplanting kan (hier en daar) gecompleteerd worden en gestreefd kan worden naar het verbijzonderen van plekken, soms met bomen, soms juist zonder bomen. Binnenhoven moeten toegankelijk worden gehouden en/of gemaakt.

2.5.9. Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Kader

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie *Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad* voor de periode 2011 tot en met 2020 door de Raad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma *Slim met Energie en Water* (2011 - 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het Noordelijk Energieakkoord nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert.

Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn middels de "Energieprestatieafspraken" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties gemaakt.

Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

Ecologie en water

Omdat het gebied geen grootschalige functiewijziging kent, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hier is in de vorige paragraaf Groen en water op ingegaan. Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde

een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte-)daken aan te leggen. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast heeft het positieve effecten op het verbeteren van het microklimaat rondom de woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes. Dit geldt zeker voor de Leeuwarder binnenstad.

Op het behoud of het verbeteren van de overall waterkwaliteit in het plangebied wordt in de waterparagraaf (5.3) uitvoerig ingegaan.

2. 6. Overig gemeentelijk beleid

2.6.1. Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het bestemmingsplan dient aan te sluiten bij andere gemeentelijke verordeningen en bij het achterliggende gemeentelijk beleid. Hierbij is met name de APV van belang. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor de binnenstad vinden diverse activiteiten op straat plaats. Hierbij kan worden gedacht aan evenementen, terrassen, markten en dergelijke. Al deze zaken worden geregeld via de APV. Voor terrassen geldt dat deze onderdeel uitmaken van het horecabedrijf. Hiermee is er een koppeling met het bestemmingsplan. Een terras is alleen mogelijk als het bedrijf een horecabestemming heeft of horeca binnen een bestemming mogelijk is.

De op basis van de APV toegestane activiteiten dienen wel binnen de bestemmingen te passen. Voorkomen moet worden dat deze activiteiten in strijd zijn met de bestemmingen en de bijbehorende gebruiksregels. Hierbij kan worden opgemerkt dat dit voor korte en eenmalige activiteiten niet snel het geval zal zijn. Het bestemmingsplan komt pas in beeld bij meer langdurige en/of regelmatig wederkerende activiteiten die planologische relevant zijn. Om die reden is een drietal vaste standplaatsen voor kramen in de binnenstad die langdurig bezet worden wél in dit bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van een bordeelverbod dient tegenwoordig eveneens het bestemmingsplan te worden ingezet. De afwegingen in het kader van het bestemmingsplan zijn aanvullend en anders dan die van de APV.

2.6.2. Ligplaatsenbeleid

Ten aanzien van ligplaatsen geldt de regeling 'Ligplaatsenbeleid op de heling' (inwerkingtreding 25 april 2000). Wonen op het water wordt als een volwaardige woonvorm en als een onmisbaar deel van de Leeuwarder woningmarkt gezien. In het Aanwijzingsbesluit ligplaatsen, kaden en wallen zijn de locaties van ligplaatsen opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn deze ligplaatsen aangeduid. Welstandseisen en eisen aan de ligplaats zijn opgenomen in de regeling.

3. UITGANGPUNTEN BESCHERMD STADSGEZICHT

3. 1. Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Leeuwarden heeft een binnenstad met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop van eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze cultuurhistorische waarde te beschermen zonder nieuwe ontwikkelingen in de weg te staan. Dit beleid kreeg onder meer gestalte met de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (Binnenstad) op 11 maart 1983 en het aanwijzen van veel panden als rijksmonument. Dit beleid heeft in dit bestemmingsplan zijn vertaling gekregen. Het aanwijzingsbesluit en de toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht (binnenstad) zijn te lezen in bijlage 2.



Figuur 3. Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (deel Binnenstad).

Daarnaast kent de binnenstad vele monumenten. De rijksmonumenten vallen onder de Monumentenwet en zijn hiermee beschermd. In de bijlagen is een kaart opgenomen waarop de rijksmonumenten zijn weergegeven.

Daarom hoeft er in dit bestemmingsplan niet ook nog eens een juridische regeling voor opgenomen te worden. Er wordt een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst opgesteld. Voor de gemeentelijke monumenten geldt dat deze beschermd worden via de Erfgoedverordening van de gemeente (inwerkingtreding 1 oktober 2010).

Naast de monumenten zijn er nog karakteristieke panden. Deze panden vallen onder het Beschermd Stadsgezicht en worden beschermd via de juridische regeling die is opgenomen om deze waarden te beschermen. Deze panden zijn daarom niet apart aangeduid of vastgelegd.

De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad van Leeuwarden wordt eveneens beschermd door een bijzonder welstandsregime.

De *Welstandsnota Leeuwarden Beschermd stadsgezichten* (2003) die in 2011/2012 wordt herzien, geeft de gemeente meer dan voorheen de mogelijkheid om de cultuurhistorische-, stedenbouwkundige- en architectonische waarden te beschermen. Dit betekent niet dat behoud van uiterlijke kenmerken uitsluitend aan welstand overgelaten wordt.

De Ruimtelijke Kwaliteitskaart voor de Binnenstad, waarin de structurele kenmerken van de bebouwingswanden gewaardeerd zijn en waarop de monumenten staan aangegeven is een belangrijke onderlegger geweest voor deze Welstandsnota voor de binnenstad. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is deze Ruimtelijke Kwaliteitskaart gehanteerd. De kaart is opgenomen in bijlage 3.

Het wordt van belang geacht dat bij de bescherming van de essentiële waarden van het Beschermd Stadsgezicht in eerste instantie en zo veel mogelijk de mogelijkheden van het bestemmingsplan worden ingezet. De Welstandsnota zal in 2011/2012 worden geactualiseerd en afgestemd op dit bestemmingsplan.

3. 2. Structuur Beschermd Stadsgezicht

3.2.1. Ontwikkeling structuren

De aanwijzing van de binnenstad van Leeuwarden tot beschermd stadsgezicht in 1983 heeft voor een niet onbelangrijk deel te maken met het nog afleesbaar straten- en grachtenplan uit de late middeleeuwen en de vroege zeventiende eeuw. De majestueuze hoofdstructuur, de pleinen, achterstraten, stegen en de vele binnenterreinen maken de stad herkenbaar en stipuleren het bouwkundig patroon. Bovendien bepalen deze ruimtelijke structuren, samen met de vele kenmerkende gebouwen, de belevingswaarde van de stad.

Op grond van de ontstaansgeschiedenis is een aantal “natte” en “droge” structuren te onderscheiden. De “natte” structuren vinden hun oorsprong in het beloop van de Ee, het Vliet en de Potmarge. De belangrijkste “droge” structuur wordt gevormd door de Grote Kerkstraat, die de terpen Oldehove en Nijehove verbindt, en de noord-zuid assen van de Wirdumerdijk, Sint Jacobsstraat en Beijerstraat en de daaraan evenwijdig liggende Grote en Kleine Hoogstraat.

In de Wirdumerdijk en de Sint Jacobsstraat is de begrenzing én bescherming - de naam Wirdumerdijk zegt het al - van vroeg-middeleeuws Leeuwarden langs de Middelzee te herkennen. De overige droge structuren behoren tot het fijnmazige weefsel van straten en stegen, dat zich voorname-lijk orthogonaal op dan wel parallel aan het patroon van de doorgaande grachten heeft ontwikkeld.

De binnenstad heeft een sterk verhalend en zelfverklarend karakter en dat geldt niet in het minst voor de openbare ruimte als een van de dragers. De structuur van de openbare ruimte weerspiegelt niet alleen de ontstaansge-schiedenis van de stad maar ook de economische, en hiermee samenhan-gende, ruimtelijke ontwikkeling. Door de eeuwen heen zijn er in feite vier factoren, weliswaar wisselend van gewicht maar steeds in onderlinge sa-menhang, van beslissende invloed geweest op de ruimtelijke ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis en daarmee op de morfologie van de stad.

De eerste is de “natte” structuur van het water. Aanvankelijk waren dat in de vroegste Middeleeuwen de natuurlijke waterlopen en de Middelzee, die tot het opwerpen van terpen en andere zeeweringen hebben geleid en ook hun vorm hebben bepaald. Later waren dit de gekanaliseerde waterlopen en de buitengrachten die door stadsuitleg soms binnengrachten zijn ge-worden.

De tweede factor is de economische ontwikkeling van de nederzetting en later de stad. Het economische belang van Leeuwarden als markt- en overslagplaats van landbouw- en veeteeltproducten was niet op de laatste plaats te danken aan de aanwezigheid van water en de goede bereikbaarheid van de stad over water. De aanleg van honderden meters handelska-den en tal van marktplaatsen zijn er ook weer een logisch gevolg van.

De derde factor is het belang van Leeuwarden als bestuurlijk centrum van Friesland en tot op zekere hoogte zelfs van Noord-Nederland.

Immers, de stadhouder van Friesland wiens standplaats Leeuwarden was en die daar diens gevolg zijn (voornaamste) paleis had, was gedurende het merendeel van de periode tussen de jaren 1580 en 1740 tevens stadhouder van Groningen en Drenthe. Behalve residentie van de stadhouder was Leeuwarden de hoofdstad van Friesland, waar van oudsher Gedeputeerde Staten zetelden en de Staten van Friesland bijeenkwamen. Hun pe-riodieke aanwezigheid in de stad heeft aan en nabij de Tweebaksmarkt en Turfmarkt aanzienlijke sporen achtergelaten, vooral in de vorm van een verhoudingsgewijs groot aantal zeer voorname woonhuizen.

De vierde en laatste factor tenslotte is de militaire betekenis van Leeuwar-den als vestingstad. Die bracht de stad bijvoorbeeld aan het einde van de zestiende en het begin van de zeventiende eeuw zware verdedigingswer-ken. Deze zijn uiteindelijk nimmer in de praktijk getest, maar ze hebben wel gezorgd voor de karakteristieke contour van de noordelijke en westelijke stadsrand, sinds de vroeg-negentiende-eeuwse plantsoenering in de vorm van een overwegend groene gordel.

Er is een vijfde factor, nog niet genoemd, die vanuit de Middeleeuwen wel degelijk medebepalend is geweest voor hoe de stad en de openbare en semi-openbare ruimte eruit ziet.

Dat waren de hoofdelingen (de vroeg-Friese adel) en hun versterkte stenen huizen (stadsstinsen) met grote bijbehorende erven en de aanwezigheid van vier kloosters met ruim omringend grondgebied. Stins- en kloosterterreinen waren tot zeker het einde van de zestiende eeuw grote en onaanastbare enclaves in de binnenstad en de stadsstructuur moest zich daaraan noodzakelijkerwijs aanpassen. Ook dat is nog steeds zichtbaar.

Rond 1300 slibt de Middellzee langzaam dicht en verandert de positie van Leeuwarden. Deze fysisch-geografische verandering heeft onder meer tot gevolg dat de inmiddels gekanaliseerde Ee via het Herenwiltje nabij de Nieuwestad het Vliet gaat ontmoeten. Vandaar stromen zij naar het westen, waar ze bij het Schavernek afbuigen en verder lopen in westelijke richting. Deze veertiende-eeuwse structuur is in het huidige stratenpatroon nog steeds afleesbaar. In de vijftiende eeuw wordt de, nog tamelijk rurale, structuur verrijkt met duidelijk herkenbare stedelijke elementen. In die periode geven de eerste stadswoningen kennelijke aanzetten voor de karakteristieke profielen van bijvoorbeeld Nieuwestad, Voorstreek en Eewal.



Figuur 4. Historische kaart van Leeuwarden van Jacob van Deventer, 1580



Figuur 5. Historische kaart en stadsgezicht van Leeuwarden (stad) uit 1664

In de 15^e eeuw is Leeuwarden uitgegroeid tot een flinke nederzetting: de natuurlijke stromen zijn gekanaliseerd en langs de grachten ontstaat aanengesloten bebouwing. In de loop van de vijftiende en zestiende eeuw verliest de belangrijke “droge” structuur van de Grote en Kleine Hoogstraat aan belang door het verschuiven van het zwaartepunt van de handel van de Brol en omgeving naar de Nieuwestad. Het belang van de Wirdumerdijk en de Sint Jacobsstraat neemt dan ook toe. Al in de 16^e eeuw schuift de bebouwingsgrens in zuidelijke richting op en wordt de stad met een smalle oeverstrook (Nieuwestad-zuidzijde) uitgebreid.

Ook ontstaan in die periode de eerste verdedigingswallen (kaarten Jacob van Deventer, 1580 en Joannes Sems, 1603). In de 17^e eeuw vergroot Leeuwarden opnieuw haar grondgebied in zuidelijke richting en wordt de stad rondom gebastioneerd. Het kaartbeeld van 1664 (Schotanus-atlas) illustreert dat de buitengracht, die de kaart van Jacob van Deventer nog sierde, nu binnen de omwalling van bastions is getrokken. Vanaf de 17^e eeuw fungeert de brede buitengracht als nieuwe binnengracht (Heeren-gracht) met bebouwing op de kade (Ruiterskwartier) en incidentele bouw achter de dwingers.

De “droge” structuur van de Grote Kerkstraat krijgt pas later zijn huidige status. Na het afbreken van de parochiekerk van Nijehove wordt deze straat verlengd in de richting van de Jacobijnerkerk en in de achttiende eeuw krijgt de straat betekenis als woonadres van prinses Maria Louise van Hessen Kassel. De periode 1675-1825 staat in de Leeuwarder geschiedenis bekend als een periode van stagnatie. Ingrijpende ruimtelijk-structurele ontwikkelingen vinden in die periode nauwelijks plaats. Tot halverwege de 19^e eeuw blijft het kaartbeeld min of meer intact (Wobke Eekhoff, 1845).

In de negentiende eeuw worden tal van grachten overkluisd of gedempt. De stad krijgt een heel ander aanzien en enkele van de oorspronkelijk “natte” profielen ontpoppen zich in hun nieuwe gedaante als brede voorname straten. Vooral de gedaantewisselingen die de Eewal (demping 1884) en Tweebaksmarkt-Turfmarkt-Druifstreek (demping 1894) ondergingen, hebben geleid tot nieuwe impulsen in deze delen van de binnenstad.

Pas bij het uitbreidingsplan “Tusschen den Staatsspoorweg en het Zaailand” van Thomas Romein (1866) gaat de stad opnieuw op de schop. Voor de derde keer kiest de stad voor een uitbreiding in zuidelijke richting en zoekt zij aansluiting op het gloednieuwe station.

De economische positie van Leeuwarden is onmiskenbaar van doorslaggevende betekenis geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Al in de late middeleeuwen was Leeuwarden de belangrijkste marktstad van Fryslân. De stad wemelde van kaden en markten, de laatste zonder uitzondering gesitueerd in de directe nabijheid van water. Mede dank zij deze marktfunctie is de stad gezegend met talrijke pleinen en pleintjes, ook op langgerekte gemetselde bruggen, die bijdragen aan het profiel van de stad. Een van de meest bijzondere én monumentale pleinensembles in de binnenstad heeft een bestuurlijk-politieke achtergrond. In het verlengde van het brede Eewal-profiel, bij wijze van spreken in de kiem van de stad, is de reeks van het Gouverneursplein, Hofplein en Raadhuisplein te vinden. Het middelste plein, het Hofplein, heeft bovendien ook nog eens semi-openbare zijpleinen, beide voorhoven (cours) van respectievelijk het Stadhuis en het voormalig Stadhouderlijke Hof. De (gekanaliseerde) Ee liep hier oorspronkelijk bovengronds maar is in een aantal fasen overkluisd om open ruimten met veel allure te scheppen, waaraan ook de Hoofdwacht voor de stadhouderlijke garde en de zeer monumentale woning van de gouverneur van Friesland grensden, naast ‘gewone’ herenhuizen van lieden die waren gelieerd aan het stadsbestuur of het hof.

3.2.2. Straatjes en stegen

Samenvattend kan het historische ontsluitings- en verkeerssysteem in de binnenstad als het bloedvatenstelsel in het menselijk lichaam gezien worden. De aorta's zijn de hoofdontsluitingen in rode (straten) en blauwe (water) vorm, zoals de Nieuwestad, de Voorstreek en de Wirdumerdijk. Hoofdadars en iets meer ondergeschikte adars zijn bijvoorbeeld de Grote Kerkstraat, Eewal en de Turfmarkt - Tweebaksmarkt - Druifstreek, en ook de Sint Jacobsstraat - Beijerstraat - Pijlsteeg en de Grote Hoogstraat - Kleine Hoogstraat. En tenslotte zijn er de haarvaten, openbare stegen zoals de Cyprianussteeg, Doelesteeg en Oude Lombardsteeg, en particuliere huisstegen waaronder talrijke aan de Voorstreek en de Nieuwestad.

Stegen, de openbare én de huisstegen, maken van oudsher deel uit van het fijnmazige stedelijke systeem van de historische stad. Meer nog dan tegenwoordig waren deze stegen van belang voor een goede bereikbaarheid van de binnenterreinen en achtererven, waar veel kleinschalige nijverheid werd uitgeoefend en bedrijvigheid voorkwam.

De oorsprong van de, veelal zeer smalle, huisstegen is niet eenvoudig en eenduidig aan te geven. Bijvoorbeeld aan de Nieuwestad zuidzijde kan hun ontstaan in de 14^e en 15^e eeuw te maken hebben met het bloksgewijze bezit van huissteden (kavels) in handen van vermogende eigenaren zoals de kerk en de adel. Het verminderen van het risico op brandoverslag, waartegen het stadsbestuur maatregelen trof, speelde mogelijk ook een rol.

De term huissteeg moet overigens met enige voorzichtigheid worden gebruikt. Veel particuliere 'huisstegen' die tegenwoordig doodlopen op een binnengebied, waren oorspronkelijk doorgaand en openbaar en vormden een verbinding tussen straten. Dat geldt onder meer voor sommige 'huisstegen' tussen de Nieuwestad zuidzijde en het Ruiterskwartier. In latere tijden, vooral de twintigste eeuw, zijn deze stegen onderbroken door onder meer nieuwe bebouwing. Niet alleen uit stedenbouwkundig-historisch oogpunt, maar ook voor een goede doorbloeding van de binnenstad zijn die haarvaten inclusief de historische huisstegen van essentieel belang. Zeker in de winkelgebieden, waar het merendeel van de winkeliers eraan hecht zo veel mogelijk vierkante meters benutbaar vloeroppervlak dicht aan de straat en zo veel mogelijk etalageruimte te hebben, bieden de smalle huisstegen gelegenheid om de binnenterreinen en de bovenverdiepingen van de panden aan de straat bereikbaar te houden (en opnieuw te maken). Een goede functiemenging door gebruik van de bovenverdiepingen als woonruimte, wat al sinds de jaren 70 actief door de gemeente wordt gestimuleerd, komt de levendigheid, leefbaarheid en sociale veiligheid in de binnenstad ten goede.

In de praktijk van de Leeuwarder binnenstad wordt een deel van de huisstegen ook daadwerkelijk benut voor de bereikbaarheid van de bovenwoningen. Sommige stegen zijn afgesloten met een toegangsdeur.

3.2.3. Stadstuinen en binnenterreinen

De stadstuinen en vele binnenterreinen mogen in de analyse van het openbaar gebied niet ongenoemd blijven. De buitengewoon compacte en dichtbebouwde binnenstad kent nog steeds enkele fraaie tuinen, hoven en “verborgen” binnengebiedjes. De belangrijkste stadstuin is zonder meer de Prinsentuin. Maar ook andere terreintjes in het noordelijk deel van de stad, zoals de tuinen van de Sint Anthonygasthuizen, de Stadhoudersplein, het binnengebied van de Fryske Akademy, en het hofje van het Boshuisgasthuis zijn groene oases in een overigens sterk versteende stad. In het oostelijk deel van de binnenstad behoren de binnentuin van de Galileakapel, het Bonifatiusplein en het binnengebied rond het centrum Schaaf tot de verborgen schatten van de binnenstad.

In de opeenvolgende episodes is het merendeel van de oorspronkelijke binnengebieden verdwenen, maar er zijn ook succesjes geboekt. Zo zijn in het kader van de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing nieuwe binnenterreinen toegevoegd: de tuin van de voormalige Handelsdrukkerij, de tuin achter de Schoolstraat en het gebied tussen De Tuinen en Droevendal (achter de kanselarij).

Op de plankaart zijn de binnentuinen die openbaar toegankelijk zijn, specifiek bestemd. Daarnaast zijn nog de particuliere binnentuinen bestemd die een functie hebben vanuit de ruimtelijke beleving (kijkgroen).

3.2.4. Conclusie

De openbare ruimten in de binnenstad zijn te onderscheiden in verschillende profielen (“natte” en “droge” profielen), hoofdstructuren en achterstraten en stegen, opmerkelijke pleinen en pleintjes, orthogonale straten en stegen en, niet te vergeten, de stadstuinen en binnenterreinen.

In het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan zijn deze openbare ruimten gewaardeerd en vastgelegd in de betreffende regels (verkeer en verblijf, binnentuin en groen). Alle ruimten zijn bepaald door bestemmingsgrenzen of gedefinieerd middels de bebouwingsgrenzen (rooilijnen) van de belendende bebouwing.

Dank zij deze regelingen is de openbare ruimte twee-dimensionaal gedefinieerd. In een aantal gevallen verdienen de hier beschreven gebieden een nadere precisering. Aansluitend wordt de waardering van de openbare ruimte vastgelegd en geobjectiveerd in de welstandsrichtlijnen. Deze welstandsrichtlijnen geven aanwijzingen voor textuur, materiaal en kleur.

3. 3. Planregeling

3.3.1. Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan moet het planologisch kader vormen voor de ontwikkelingen in de binnenstad en toch de wezenlijke waarden van het beschermde stadsgezicht beschermen.

Gelet op de economische doelstellingen voor de binnenstad ligt hier een spanningsveld. Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische, archeologische en ruimtelijke waarden is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig te conserveren. De Monumentenwet 1988 en de wijziging hiervan via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (1 september 2007) voorziet hierin al voldoende voor rijksmonumenten. Voor het bestemmingsplan is het meer de taak om de historische stedenbouwkundige structuur met daarin de architectonische en structuurbepalende panden (beeldbepalende panden) te beschermen in samenhang met de gehele stedenbouwkundige en architectonische structuur.

Het is essentieel dat de structurele kenmerken van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd, maar net zo belangrijk is dat marges worden aangegeven waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

Binnen een zo gevarieerd gebied als de binnenstad van Leeuwarden zijn de belangen van het beschermd stadsgezicht zeker niet overal gelijk. De Ruimtelijke Kwaliteitskaart (bijlage 3) geeft daarvan al een beeld. De indeling van deze kaart is gebruikt bij de regeling van het bestemmingplan.

Vrijwel overal in de binnenstad is de historische situering van de panden langs straten en (gedempte) grachten, stegen en pleinen bepalend voor het beeld van het stadsgezicht.

De gevelwanden kenmerken zich door een grote tot zeer grote mate van individualiteit van de panden, maar ondanks dat is er een grote samenhang tussen de individuele panden door maat en schaal, ritme en variatie. Individueel, aaneen gebouwd of los staand, begint en eindigt iedere gevel op een duidelijke manier.

De Ruimtelijke Kwaliteitskaart kaart laat verder zien dat de 'nieuwbouw' die sinds 1940 tot stand is gekomen, daar waar mogelijk in de historische bebouwingsstructuur is ingepast.

3.3.2. Hoofduitgangspunten voor de regeling

De gewenste bescherming van kwaliteiten en waarden op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, kan worden gerealiseerd door het opnemen van een bebouwingsregeling waarin de essentie van de waarden en kwaliteiten van de straatwanden en de openbare ruimte wordt vastgelegd. De plaats, de schaal en de individualiteit van de bebouwing zijn daarbij de meest bepalende elementen. In delen van de binnenstad wordt de waarde ook bepaald door de historisch beeldbepalende architectuur van de panden. Deze waarde moet worden beschermd, omdat zij essentieel is voor het beschermd stadsgezicht.

In de bouwregels en omgevingsvergunningstelsels zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- de situering (onder andere rooilijn);
- de bouwmassa (gothoogte, individualiteit, nokhoogte en korrelmaat);
- de kap;
- de inrichting en het profiel van waardevolle buitenruimten (stadsgrachten, stegen en waardevol groen).

Welstandsnota

Als uitgangspunt is genomen dat welstand wordt gevoerd via de *Welstandsnota Leeuwarden Beschermd Stadsgezichten* en niet via het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zullen derhalve geen rechtstreekse juridische regels worden gesteld aan het materiaal- en kleurgebruik en de gevelindeling van panden. Voor deze aspecten sluit de welstandsnota voldoende aan bij het beschermd stadsgezicht, op grond waarvan aan gebouwen, die zijn gelegen binnen het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied, dergelijke eisen mogen worden gesteld.

Hetgeen in de welstandsnota wordt geregeld krijgt in het bestemmingsplan dus geen extra bescherming. De welstandsnota is zodanig geformuleerd dat extra bescherming via het bestemmingsplan niet nodig is. De Welstandsnota wordt in 2011/2012 herzien en afgestemd op dit bestemmingsplan.

Monumentenwet 1998

Het staat overigens buiten kijf dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de vereisten van de met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg herziene Monumentenwet 1998, in die zin dat een goede regeling wordt getroffen voor het beschermde stadsgezicht. Dit betekent concreet dat in het bestemmingsplan een juridische koppeling wordt gelegd met het aanwijzingsbesluit van het beschermde stadsgezicht. Hierdoor ontstaan er voldoende waarborgen de ruimtelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen, mede in combinatie met de Welstandsnota. Een dergelijke constructie wordt als een goede vertaling ervaren. Dit blijkt uit de goedgekeurde plannen voor Leeuwarden (bijvoorbeeld Klanderijbuurt / Tulpenburg) waarin soortgelijke regelingen zijn opgenomen.

3.3.3. De ruimtelijke regeling

Uit de in de vorige paragraaf genoemde uitgangspunten is gebleken dat een aantal ruimtelijke aspecten aan de welstand zal worden overgelaten.

De overige onderdelen, onder andere de situering en de bouwmassa van de panden, de kappen en de ruimtelijke samenvoeging van panden, hebben in het bestemmingsplan hun vertaalslag gekregen. In het navolgende worden deze onderdelen behandeld en wordt beschreven op welke wijze deze in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Situering

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de voor de binnenstad kenmerkende gevelwanden behouden moeten blijven. Dit betekent concreet dat de regeling zodanig moet zijn dat de plaatsing van een (hoofd)gebouw in de gevelwand bindend moet zijn. In het bestemmingsplan is dit als volgt geregeld:

- de (bestaande) hoofdbebouwing, zijnde veelal de historische beeldbepalende panden zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken;
- de achtererven zullen, daar waar nog sprake is van enige openheid, als erf behouden moeten blijven. Hier mag qua omvang en hoogte beperkte bebouwing worden toegestaan;

- de situering van de hoofdbebouwing in een (gesloten) gevelwand is vastgelegd door het opnemen van een gevelbouwgrens waarbinnen de voorgevel van het betreffende gebouw gebouwd dient te worden.

Bouwmassa

Uitgangspunt is dat de bouwmassa van de hoofdbebouwing per pand wordt geregeld. Per pand zijn maatvoeringseisen gesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen. In het bestemmingsplan is dit als volgt vertaald:

- het opnemen van een minimale en maximale goot- en bouwhoogte per pand, waarbij in beginsel de bestaande laagste en de bestaande hoogste goot van een pand als uitgangspunt zijn gehanteerd;
- het opnemen van een regeling die de individualiteit tussen de naast elkaar gelegen panden waarborgt en daarmee voorkomt dat naast elkaar gelegen panden "gelijk" kunnen worden;

Met de vorenstaande punten wordt impliciet de parcellering / korrelmaat en kavelrichting geregeld.

Kappen

In combinatie met de regeling ten aanzien van de minimale en maximale goothoogte is een regeling ten aanzien van de kap opgenomen, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- het pand moet (over een bepaalde diepte van het gebouw) verplicht een kap hebben, tenzij dit (op de kaart) anders is aangegeven. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt;
- bepalingen met betrekking tot de hoogte en de vorm van de kap. In de bestaande situatie zijn de panden voor het merendeel afgedekt met een afgeknot schild- of zadeldak. Een kaphoogte van 4,00 m kan in zijn algemeenheid volstaan;
- de exacte kapvormen, c.q. de nokrichting wordt aan welstand overgelaten. De nokrichting zal overigens overwegend haaks op de openbare ruimte liggen.

Aan de voorwaarde van een verplichte kap kan afgeweken worden met een omgevingsvergunning, uiteraard met inachtneming van de welstandseisen. Het verlenen van de omgevingsvergunning houdt impliciet in dat de hoogte van het gebouw ten hoogste de aangegeven goothoogte van het gebouw mag zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de kapverdieping wordt vervangen door een volledige nieuwe bouwlaag.

Samenvoegen van panden

Bij de uitgangspunten met betrekking tot de bouwmassa is al aangegeven dat voor elk pand in principe afzonderlijke bouwregels gelden: elk pand is geregeld in een maatvoeringsvlak of een bouwvlak. Dit zorgt er in ruimtelijke zin voor dat de bestaande parcellering / korrelmaat en kavelrichting blijft gehandhaafd. De aanduiding heeft echter niet alleen betrekking op de bescherming van de ruimtelijke waarden, maar regelt ook - conform het huidige systeem - het gebruik van de panden (het samenvoegen van panden ten behoeve van bijvoorbeeld het gebruik voor één winkel).

Zo wordt, ter vertaling van de horecanota, het aantal panden dat gebruikt mag worden voor horeca in bepaalde straten of straatwanden vastgelegd. Ook is in een aantal gebieden het functioneel samenvoegen van panden ongewenst, teneinde de kleinschaligheid van de functies te kunnen waarborgen. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Hoofduitgangspunt blijft wel dat de functionele samenvoeging in beginsel niet mag leiden tot een ruimtelijke samenvoeging, teneinde het individuele beeld van de panden in het beschermd stadsgezicht herkenbaar te houden.

Alleen onder stringente voorwaarden zou kunnen worden toegestaan dat een functionele samenvoeging mag leiden tot een ruimtelijke samenvoeging van panden. Dit kan bijvoorbeeld in een verstoorde straatwand of daar waar herinvulling in een straatwand plaatsvindt. Om dit mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de maatvoeringsvlakken te veranderen. Naast de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de welstandsnota richtinggevend.

Inrichting openbare ruimte

De welstandsnota heeft alleen betrekking op de bebouwing, de openbare ruimte wordt niet geregeld. Dit betekent dat aspecten die op basis van het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht bescherming behoeven, via het bestemmingsplan moeten worden geregeld. De cultuurhistorisch waardevolle stegen zijn wel via dit bestemmingsplan beschermd doordat ze aangeduid zijn.

3. 4. Samenvatting en conclusie

De nieuwe ruimtelijke regeling verschilt van de regeling die tot nu toe voor de binnenstad geldt in die zin dat de nieuwe regeling flexibeler van aard is. Daar waar in de vigerende bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van zogeheten gevelwandkaarten, waarin per pand de ruimtelijke maatvoering en vorm exact werd vastgelegd, is thans gekozen voor een opzet waarbij weliswaar gekozen is voor de maatvoering zoveel mogelijk per pand te regelen, maar de exacte gevelindeling over te laten aan welstand.

De nieuwe wijze van bestemmen zorgt voor een goede sturing in een straat- of een straatwand en heeft als voordeel dat er, in tegenstelling tot het gebruik van gevelwandkaarten, enige flexibiliteit in zit. In het geval er bijvoorbeeld een pand in een gevelwand afbrandt, mag dat pand opnieuw worden opgebouwd binnen de marges van de gegeven maatvoering van het betreffende pand.

In de praktijk blijkt de nieuwe regeling overigens ook de meest werkbare methode, omdat het vaak praktisch onmogelijk is exact dezelfde maatvoeringen en gevelindeling van het te vervangen gebouw aan te houden. Dit niet alleen uit oogpunt van veranderd of verschillend architectonisch of ruimtelijk inzicht, maar ook uit technisch oogpunt.

Het kan immers voorkomen dat op basis van de vereisten in het Bouwbesluit een bouwlaag net even iets hoger moet zijn, waardoor een nieuw pand uiteindelijk een halve meter hoger uitvalt.

Met het nieuwe systeem, waarbij naast de bouwmassa per pand, eveneens de parcellering en de individualiteit van de panden wordt beschermd, wordt voldaan aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwingsstructuur van het beschermde stadsgezicht.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE FUNCTIES

Het bestemmingsplan gaat niet alleen over gebouwen en de openbare ruimte, maar evenzeer over de functies in die gebouwen en die openbare ruimte. In het voorgaande hoofdstuk kwamen de uitgangspunten voor de inrichting van de ruimte en de kwaliteit van de bebouwing van het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden aan de orde.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten ten aanzien van de functies belicht. Daarbij is vanzelfsprekend het beleid uit de structuurvisie voor de binnenstad “ús Stêd”, zoals beschreven in hoofdstuk 2, uitgangspunt.

De aandacht gaat met name uit naar de centrumvoorzieningen, zoals winkels, dienstverlening en horeca. Daarnaast krijgen de bedrijven, maar ook de kantoren, de (culturele) voorzieningen, specifieke aandacht. Ook komt in deze functionele benadering het gebruik van de openbare ruimte in de binnenstad aan de orde. Het gaat hier om verkeer en vervoer, groen en water.

4. 1. Algemeen

Tot ongeveer een eeuw geleden waren werken én wonen in de binnenstad met elkaar verweven. Tegenwoordig zijn deze functies vrijwel altijd van elkaar gescheiden in eigen gebieden. Er zijn winkel-, woon- en werkgebieden ontstaan. In het “centrum” zijn het vooral winkels en diverse andere dienstverlenende bedrijven die het beeld bepalen. De schil van de binnenstad, is vrijwel uitsluitend woongebied geworden.

Leeuwarden beschikt over een ruim winkelaanbod (215.000 m² winkelvloeroppervlak ¹⁾). Het winkelaanbod is voor een belangrijk deel geconcentreerd in de binnenstad (69.000 m² winkelvloeroppervlak). Het winkelaanbod is ruim voor het aantal inwoners en dit aanbod ligt relatief ‘verspreid’ over de binnenstad. Het ruime aanbod komt door de verspreide ligging en de krachtige lokale en regionale verzorgingsfunctie. Het totale aanbod in Leeuwarden is met circa 12% toegenomen in vergelijking met 2000. Deze toename blijft achter bij de gemiddelde toename in de provincie Fryslân van circa 30%. Het winkelaanbod in de Binnenstad is licht afgenomen ten opzichte van 2001. Wat betreft het aanbod kent de binnenstad van Leeuwarden een relatief beperkt dagelijks aanbod en is relatief ruim vertegenwoordigd in de categorieën ‘vrije tijd’ en ‘in/om huis’.

De koopkrachtbinding van de inwoners van Leeuwarden aan de binnenstad is tussen 2001 en 2008 in de niet-dagelijkse sector afgenomen van 60% naar 53%. Dit is een trend die zich landelijk voordoet door ontwikkelingen op perifere locaties en grotere wijkwinkelcentra. In Leeuwarden neemt bovendien winkelgebied ‘De Schrans’ een bijzondere positie in. Dit winkelgebied ligt dicht tegen de binnenstad aan, maar maakt er geen onderdeel van uit.

¹⁾ Goudappel Coffeng, adviseurs verkeer en vervoer, Actualisering detailhandelsmonitor Leeuwarden, 21 mei 2008.

Van de circa 630 miljoen euro bestedingen die bij de detailhandel in Leeuwarden worden gedaan, komt bijna 260 miljoen euro terecht in de binnenstad.

Ondanks de landelijk trend van een afnemende marktpositie van binnensteden is het in Leeuwarden de ambitie deze trend voor de binnenstad te stoppen en het liefst terrein terug te vinden.

Met de ontwikkeling van 'Nieuw Zaailand' krijgt de binnenstad van Leeuwarden een impuls. Door deze ontwikkeling wordt het aanbod in het kernwinkelgebied uitgebreid en kan ruimte worden geboden aan nu nog ontbrekende 'trekkers'. Grote consumententrekkers worden gemist. Leeuwarden dient meer ruimte te krijgen voor grootschalige winkels (groter dan 1.000 m²), waardoor potentiële trekkers beter gefaciliteerd worden.

Voor de binnenstad als totaal geldt dat het kernwinkelgebied relatief klein is en het aantal aanloopstraten vrij groot. Door dit 'forse' aanloopgebied is de binnenstad vrij uitgestrekt en weinig compact. Om voor de bezoeker de looproutes niet te groot te maken is het streven heldere en herkenbare deelmilieus te realiseren. Dit kan door thematisering en clustering van functies. Dit is vanzelfsprekend een proces dat niet van vandaag op morgen is te realiseren. Binnen dit proces is een aantal aandachtspunten te benoemen:

- kopstuk Nieuwestad (westzijde): dit deel van de Nieuwestad heeft aan bezoekersintensiteit ingeleverd. Mogelijkheden om dit gebied een impuls te geven zijn uitplaatsing van de bioscoop en herinvulling met een winkeltrekker;
- Harmoniekwartier: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied en het toevoegen van nieuwe publieksaantrekkelijke functie zoals cultuur, onderwijs en horeca;
- Oosterstraten/Tweebaksmarkt/Blokhuisplein: dit gebied wordt nu gekenmerkt door een aantal leegstaande gebouwen. De voormalige gevangenis biedt qua karakter en structuur perspectief voor bijzondere winkelformules. Met de terugkomst van het provinciekantoor zal de levendigheid in dit gebied weer toenemen. Indien hier ook de bronpuntfunctie wordt versterkt door de ontwikkeling van een parkeergarage krijgt dit gebied een sterke impuls waarvan ook de Oosterstraten profiteren;
- Kelders/Voorstreek: dit is een karakteristiek gebied dat kleur geeft aan de binnenstad. Belangrijkste nadeel is de langgerektheid van de Voorstreek. Voor een compact centrumwinkelgebied bevinden in een ideale situatie de detailhandelsfuncties zich aan het begin van de Voorstreek aansluitend op het kernwinkelgebied en de functies horeca en diensten verderop in de straat geconcentreerd. Dit is overigens een proces dat voor een belangrijk deel autonoom verloopt en waar het voor de gemeente lastig is om sturing aan te geven.

Aanloopstraten

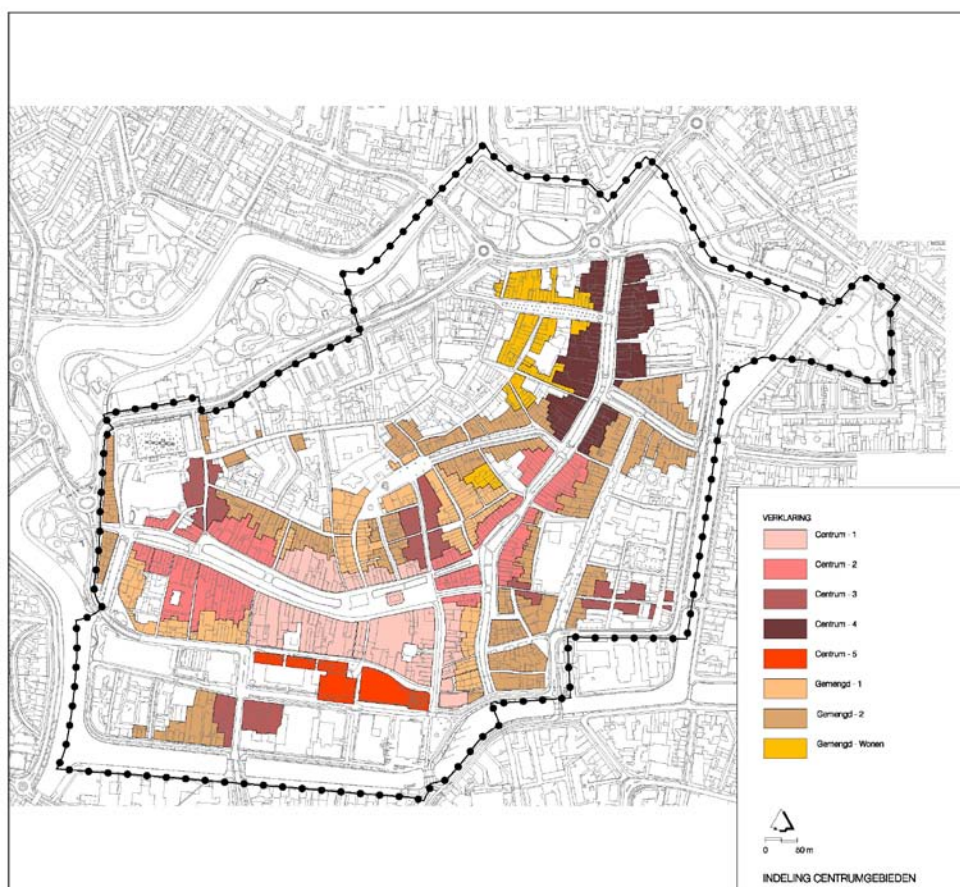
De binnenstad kan onderverdeeld worden in straten en gebieden. De ambitie is om de eigenheid van de gebieden en straten te bevorderen (gebieds-profiel). Op plaatsen is functieverandering of -verbreding gewenst of meer grootschalige winkelunits.

Voor grootschalige winkelunits zijn vooral mogelijkheden in de straten Nieuwestad West en Voorstreek. Op beperkte schaal kan functionele samenvoeging van panden mogelijk worden gemaakt. Voor functieverandering of -verbreding komen in aanmerking:

- de Oude Doelensteeg: meer winkelstraat;
- Weerd: mogelijkheid wonen op de begane grond toestaan;
- Voorstreek: op strategische plekken enige horeca en versterken van de bedrijfs- en woonfunctie in noordwestelijke deel;
- Nieuwe Oosterstraat: thematiseren van het winkelaanbod. Vooralsnog wordt er geen mogelijkheid gegeven voor wonen op de begane grond;
- Tuinen: ontwikkelen als gemengde straat met wonen, werken, enkele winkels.

4. 2. Centrum

Het centrumgebied, gekenmerkt door een hoge concentratie van de publieksaantrekkende functies, is verspreid over een flink aantal straten en pleinen. Naast de vele winkels in het winkelcentrum zijn er in de aangrenzende straten ook functies als horeca, kantoren en culturele voorzieningen in een ruim en divers aanbod. De verschillende gebieden die zijn te onderscheiden, zijn op navolgende kaart weergegeven.



Figuur 6. Indeling centrumgebieden

Centrum - 1: het hoofdwinkelcircuit / kernwinkelgebied

Zoals gezegd is het voor de versterking van het winkelgebied van belang het winkelcircuit te verbeteren. Bundeling van bezoekersstromen biedt de meeste garantie op behoud van een compact, compleet en gesloten winkelfront.

Om dit te bereiken verdient het aanbeveling om in de eerste plaats de winkelfunctie en ondersteunende daghoreca ruimte te geven in het 'winkelrondje' Nieuwestad Noord- en Zuidzijde - Wirdumerdijk - Ruiterskwartier (oostzijde) - Oude Doelesteeg ²⁾.

De panden krijgen hier in principe een winkelbestemming. Om het verblijf in dit gebied te veraangename en/of te verlengen c.q. als het ware op adem te komen is het nodig om ook rustpunten c.q. ontspanningspunten mogelijk te maken. Als zodanig is het van belang ook ruimte te bieden aan ondergeschikte horecafuncties en in beperkte mate aan categorie 1 horecabedrijven, bijvoorbeeld croissanterieën.

Als ondergeschikte horeca wordt de horeca binnen een winkel(bedrijf) aangemerkt, mits dit ondergeschikt is aan de detailhandelsfunctie. Gedacht moet worden aan een koffiehoek binnen bijvoorbeeld een kledingzaak en het restaurant in een warenhuis; ondergeschikt aan de kernactiviteit. Voor de ondergeschikte horeca zal die beperking moeten bestaan uit een maximaal toelaatbare oppervlakte binnen de winkel, waarin die ondergeschikte horeca plaatsvindt. Verderop in dit hoofdstuk wordt op deze vorm van horeca nader ingegaan.

Winkelondersteunende horeca is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants. Dit zijn categorie 1 respectievelijk 2 horecabedrijven. In paragraaf 4.4.1 wordt nader op de categorieën ingegaan.

Gelet op de aard van het gebied, is het wenselijk de overige gebruiksfuncties, waaronder de winkelondersteunende horeca te sturen. Zo zal de horeca in de winkelgebieden worden beperkt, om te voorkomen dat overal horecabedrijven kunnen ontstaan. Dit uitgangspunt sluit aan op hetgeen in de horecanota is gesteld. Volgens dat beleid mag in het winkelgebied slechts in beperkte mate zelfstandige horeca aanwezig zijn.

Vorenstaande wordt vertaald door de bestaande panden die gebruikt worden voor horeca aan te duiden, waarbij onder stringente voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor nieuwvestiging.

Om de winkelfunctie in dit gebied verder te versterken, wordt verticale uitbreiding ook mogelijk gemaakt in die zin dat de winkelfuncties en de daarbijbehorende ondergeschikte horecafuncties ook op de etages zijn toegestaan. De ruimtelijke waarden van de panden dienen hierbij overigens wel in acht te worden genomen. Bij een dergelijke verticale uitbreiding geldt overigens wel de voorwaarde dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige woonfunctie van de belendende panden.

²⁾ Dit centrumgebied is door het bedrijf Locatus te Woerden (retail locatie verkenner) op basis van winkelpassantentellingen aangewezen als zogeheten A1-locatie.

Ten behoeve van het behoud c.q. de versterking van de woonfunctie, wordt het wonen boven de winkels mogelijk gemaakt.

Het in gebruik nemen van meerdere panden voor één winkel is bij recht mogelijk, mits de beeldkwaliteit en het individuele karakter van de panden zichtbaar behouden blijft.

In hoofdstuk 3 is uitgebreid ingegaan op het ruimtelijke beleid ten aanzien van het gebruik van panden en het samenvoegen van panden.

Centrum - 2: de winkelbanaan (m.u.v. het hoofdwinkelcircuit)

Het tweede centrumgebied heeft betrekking op het aansluitende winkelgebied dat onder de 'winkelbanaan' valt ³⁾. Hieronder vallen de aanloopstraten westzijde Oude Doelesteeg, Nieuwestad West en De Voorstreek/Kelders (zuidelijk deel) tot de Wortelhaven/Koningsstraat. Ook hier worden ruime mogelijkheden voor vestiging van centrumfuncties geboden. Dit zijn straten waar andere functies gevestigd mogen zijn naast de winkels, als ze maar publieksgericht zijn ⁴⁾. Ook hier wordt de horecafunctie gestuurd. Een toename van horeca categorie 1 is mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt niet voor de hogere horeca categorieën.

Net als in het centrumgebied - 1 wordt een versterking van de publieke functies voorgestaan. In principe is alleen horizontale gebruiksuitbreiding mogelijk. Als de bioscoop aan de westzijde van de Nieuwestad (Kopstuk Nieuwestad) wel wordt verplaatst dan is het binnen de bestemming mogelijk om hier een winkel te realiseren.

Centrum - 3: aanlooproutes winkelgebied

De derde centrubestemming heeft betrekking op de aanloopstraten Kleine Kerkstraat, Sint Jacobsstraat en Oude en Nieuwe Oosterstraat, naar het centrumgebied. Deze bestemming is bedoeld voor die straten waar veelal kleinschalige winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties gevestigd zijn. De betreffende straten maken geen deel uit van de winkelbanaan, maar grenzen hier wel direct aan. Deze gebieden moeten hun eigen karakter als voornamelijk kleinschalige winkelstraatjes behouden.

Een toename van horeca categorie 1 is mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels. De bestaande winkelondersteunende horeca is aangeduid. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid geeft om de aanduiding te verwijderen op het moment dat een horecabedrijf stopt.

Verder is uitgangspunt om functionele samenvoeging van panden niet toe te staan, teneinde de voor deze straten kenmerkende kleinschaligheid van de functies te kunnen behouden. Ook wordt ervan uitgegaan dat waar mogelijk boven de winkels gewoond wordt.

³⁾ De Winkelbanaan: het gebied van de Nieuwestad tot en met de Voorstreek.

⁴⁾ Vestiging van andere functies zijn in het gebied dat is aangegeven als "Centrumgebied I" niet wenselijk, teneinde een concentratie van uitsluitend winkels te behouden en een uitholling c.q. een versnippering van de winkelfunctie in dat gebied tegen te gaan.

Centrum - 4: noordelijk deel Voorstreek

Inzet van dit bestemmingsplan is een concentratie van het winkelgebied. Om die reden is er een onderscheid gemaakt tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de Voorstreek/Kelders - Over de Kelders.

In het noordelijk deel wordt op de begane grond naast detailhandel en publieksgerichte dienstverlening ook cultuur, bedrijven en overige dienstverlening mogelijk gemaakt. Een toename van horeca categorie 1 is mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels. Via een afwijkingsbevoegdheid wordt ook wonen op de begane grond mogelijk. Door deze bestemmingsverruiming ontstaan er meer mogelijkheden voor het gebruik van de begane grond van dit deel van de Voorstreek. Weliswaar zal detailhandel conform de huidige situatie het hoofdgebruik blijven, maar door de bestemmingsverruiming kan leegstand worden beperkt.

Centrum - 5: Nieuw Zaailand

Het project Nieuw Zaailand is bedoeld ter versterking van het recreatieve winkelen in de binnenstad. Onder een groot vrijstaand dak, als expressie van gemeenschappelijkheid, ontmoet een aantal essentiële binnenstad-functies elkaar: cultuur, winkelen, wonen, werken, recreëren en parkeren. Deze zijn alle in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en worden versterkt door elkaars aanwezigheid. Voor het verbeteren van de schaal van het plein en het verbeteren van het winkelcircuit is op het Wilhelminaplein aan de noordzijde aan het Ruiterskwartier een strook met winkels, dienstverlening en horeca met daarboven woningen gedacht. Ten behoeve van de levendigheid van de pleinwand wordt voorzien in horeca en worden in de 'dode gevels' van de wand zoveel mogelijk de entrees van de woningen gerealiseerd. Tegenover het Gerechtshof, voor Winkelcentrum Zaailand, komt het nieuwe Fries museum met een transparante begane grond en bovenste verdieping.

Het Winkelcentrum Zaailand is gerenoveerd en uitgebreid aan de oostzijde (Wirdumerdijk), de zuidzijde en de noordzijde. Het nieuwe complex bestaat uit 3 winkellagen (kelder, begane grond en verdieping) met daarbovenop 3 woonlagen. Op de hoek Zaailand - Wirdumerdijk is, in aansluiting met de bebouwing van de directe omgeving een hoger bouwelement toegestaan (maximaal 18 meter plus een terugliggende daklaag tot maximaal 23 meter). De waarde van de plek wordt niet alleen door de centrale ligging, maar ook door de aanwezigheid van de parkeergarage bepaald. Door het opknappen van deze garage naar de wensen en eisen van deze tijd en door het uitbreiden van de capaciteit is deze meerwaarde geoptimaliseerd. In de plannen voor de ontsluiting van de binnenstad is de bereikbaarheid van de parkeergarage vanaf de zijde Wirdumerdijk voorzien. Daarom zijn de in- en uitrit naar die zijde verplaatst.

De combinatie van al deze functies en wonen op de hogere bouwlagen samen met een heel specifieke ondersteunende horecaregeling geeft aanleiding tot een aparte centrumbestemming.

4. 3. Gemengde gebieden

Rond de winkelgebieden is een aantal gebieden aanwezig, waar een zeer diverse menging van functies aanwezig is. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar horeca een belangrijke rol speelt, waar zowel gemengde functies als wonen aanwezig zijn en de gebieden waar de woonfunctie een belangrijke rol inneemt.

In de gemengde gebieden is detailhandel niet zonder meer toegestaan, omdat in dit bestemmingsplan gekozen wordt voor een concentratie van detailhandel in de centrumgebieden. Daar waar detailhandel nu gevestigd is, is dit specifiek aangeduid. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om alsnog detailhandel mogelijk te maken als dat geen afbreuk doet aan het detailhandelsbeleid en/of voortvloeit uit het meest doelmatig gebruik van het betreffende pand.

Gemengd - 1 (gemengd gebied met horeca)

De gebieden waar horeca een belangrijke rol speelt, zijn in de *Horecanota* aangewezen als concentratiegebieden (Ruiterskwartier westzijde / Groot Schavernek, Grote Hoogstraat / Poststraat oostzijde / Klokstraat westzijde en Weaze Westzijde). Deze gebieden zijn bestemd als "Gemengd - 1".

Deze gebieden worden, zoals gezegd, gekenmerkt door de aanwezigheid van veel horecabedrijven, welke zijn toegelaten ingevolge het horecabeleid. In deze bestemming ligt dan ook de nadruk op de horecaregeling.

In de volgende paragraaf wordt hier uitgebreid op ingegaan. De Nieuwe Steeg is niet als concentratiegebied aangewezen, maar als consolidatiegebied. Echter in dit gebied is wel al een dusdanig aantal horecabedrijven aanwezig dat deze ook bestemd is als "Gemengd - 1".

Juist vanwege de aanwezigheid van veel horeca in deze gebieden, wordt terughoudend met de woonbestemming omgegaan. Nieuwvestiging wordt uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. Dit om te voorkomen dat met name de horecabedrijven in deze gebieden in hun functioneren worden beperkt.

Voor het horecagebied Weerd / Raadhuisplein / Hofplein Gouverneursplein is, conform het horecabeleid uit de *horecanota*, in beginsel uitsluitend eet-horeca toegestaan (horeca categorie 2). Dit betreft een ontwikkeling die al in gang is gezet door in het verleden een aantal restaurants toe te staan. In navolging van dit beleid, biedt dit bestemmingsplan voor de binnenstad dan ook ruimte voor deze vorm van horeca. Wel is het zo dat de in dit gebied reeds bestaande horecabedrijven met een andere functie gehandhaafd mogen blijven.

Gelet op de geringe hinder die van restaurants uitgaat, kan deze functie goed worden gecombineerd met het wonen. Het wonen in deze zone is dan ook bij recht toegestaan. Als er een gebouw of een deel van een gebouw als woning in gebruik wordt genomen en deze woning in- of aanpandig is bij een horecabedrijf, dienen de gevels van de woning te worden voorzien van een zodanige geluidswering dat het horecabedrijf kan voldoen aan de geluidsvoorschriften voor in- en aanpandige woningen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Het horecabedrijf is hiervoor verantwoordelijk met uitzondering in de horecaconcentratiegebieden. Op

deze manier wordt voorkomen dat horecabedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Naast de horecafuncties, worden uiteraard ook de andere voor dit gebied kenmerkende functies, zoals winkels (voor zover nu aanwezig), dienstverlening en bedrijfjes, mogelijk gemaakt. Gelet op de publieksintensieve aard van deze gebieden, wordt functionele samenvoeging van panden voor de diverse functies niet bezwaarlijk geacht. Daarom is dit bij recht mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Gemengd - 2 (overig gemengd gebied)

Deze bestemming is bedoeld voor die straten en grachten waar, naast de gemengde functies, ook het wonen veelvuldig voorkomt. Het betreffen als het ware de overloopgebieden tussen het centrumgebied en de andere gebieden in en buiten de binnenstad. Tussen de vele functies, zoals winkels, galerieën, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijfjes en opslagpanden zijn in de loop der tijd veel woonhuizen ontstaan. De woonfunctie speelt hier steeds een belangrijkere rol en versterking daarvan moet dan ook mogelijk worden gemaakt.

Het gemengd functioneel milieu in een kleinschalige en een monumentale omgeving maakt juist deze straten aantrekkelijk als "struingebied" ten behoeve van het bezoeken van kleinschalige culturele functies (galerieën, ateliers) en specifieke winkeltjes (antiek, tweedehands, speciaalzaken). Al deze functies, met inbegrip van wonen worden dan ook mogelijk gemaakt, met dien verstande dat de andere functies dan wonen uitsluitend in de eerste bouwlaag mogen worden gerealiseerd en er voor winkels een specifieke regeling is opgenomen. Het horecabeleid binnen deze bestemming is gericht op instandhouding van het huidige horeca-aanbod.

Verder is het samenvoegen van panden omwille van het behoud van schaal en karakter van de betreffende gebieden niet gewenst.

Gemengd - Wonen

De derde gemengde bestemming is van een andere orde.

Deze bestemming is bedoeld voor (achter)straatjes, waar tussen de woonfunctie verspreid of in kleine clusters nu ook (kleinschalige) gemengde functies aanwezig zijn, zoals winkels, galerieën, binnenstadsbedrijfjes en opslag. Concreet gaat het hier om de Nieuwburen en de straatjes ten zuiden daarvan (De Breedstraat, Bij de Put en de Slotmakerstraat).

Uitgangspunt is dat in deze straatjes de woonfunctie voorop staat en dient te worden versterkt. De gemengde functies in dit gebied zijn zoveel mogelijk begrensd.

De panden waar nu niet gewoond wordt, hebben een aanduiding die het mogelijk maakt om bepaalde gemengde functies te vestigen, zoals een kleinschalige winkel, een atelier of een galerie.

De gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van een dergelijke functie is beperkt tot de begane grond.

4. 4. Horeca

4.4.1. Nieuwe indeling horecacategorieën

In de vorige paragraaf is ingegaan op een gebiedsindeling op basis van de centrumfuncties, zoals winkels en publiekgerichte dienstverlening. Voor wat betreft de horeca is uitsluitend de centrumgerelateerde horeca aan de orde gekomen, zijnde de ondergeschikte horeca in winkels en de winkelondersteunende horeca. Voor de andere vormen van horeca is specifiek gebiedsgericht beleid ontwikkeld. Dit beleid is geformuleerd in de op 31 januari 2011 vastgestelde *Beleidsnota, Bijzondere wetten Horeca, coffeeshop, prostitutie en kansspelen*. Het beleid is grotendeels een continuering van het beleid uit *Horecanota gemeente Leeuwarden* van 2002. Tijdens de procedure van de Horecanota is destijds gebleken dat de in het bestemmingsplan voor de binnenstad gebruikte bestemmingen zowel bij de vergunningverlening als bij de handhaving op problemen stuiten. Van problemen is bijvoorbeeld sprake bij de horeca in het winkelgebied. De daar gehanteerde bestemming van horeca-eetgelegenheden (horeca e) is te ruim om voldoende sturing te kunnen geven aan de vorm van horeca die gewenst is als ondersteunende functie in het winkelgebied. Een ander gesignaleerd probleem is met name het winkelgebied betreft de activiteiten die zich op het raakvlak van detailhandel en horeca bevinden. Voorbeelden hiervan zijn bakkerijen en slagerijen die belegde broodjes in combinatie met frisdrank verkopen.

Verder is destijds uit de inspraak van de horecanota gebleken dat het onderscheid tussen de horecacategorieën horeca e (eethoreca) en horeca d (drinkhoreca) onduidelijk is, omdat veel horecabedrijven in de binnenstad zich op het grensvlak van beide horecacategorieën bevinden. In de vigerende bestemmingsplannen levert dit problemen op ten aanzien van de vergunningverlening en de handhaving.

Om handavings- en toepassingsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen, is in dit bestemmingsplan de volgende nieuwe categorie-indeling opgenomen:

1. de dag- c.q. winkelondersteunende horeca ten behoeve van de centrumfuncties (horeca 1);
2. restauratieve horecabedrijven (horeca 2);
3. bezoekersintensieve eet- en drinkhoreca die zowel overdag, 's avonds als 's nachts open kunnen zijn. Hieronder vallen onder andere snackbars, shoarmazaken en eetcafés (horeca 3);
4. bezoekersintensieve avond- en nachthoreca, zoals cafés, bars en discotheken (horeca 4);
5. logiesverstreckende horeca (hotels) (horeca 5).

De hiervoor genoemde indeling is, met uitzondering van horeca 5, gebaseerd op de effecten op de omgeving (o.a. overlast): categorie 1 is de lichtste horecacategorie, categorie 4 de zwaarste.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat waar een zware horecacategorie (met uitzondering van categorie 5) is toegestaan, ook een lichte categorie gevestigd mag worden. Op deze manier wordt de uitwisselbaarheid gewaarborgd. De niet zelfstandige horeca (ondergeschikte horeca), zijnde de horeca die deel uitmaakt van een winkel of een andere functie wordt eveneens specifiek geregeld. Verderop in deze paragraaf wordt het beleid ten aanzien hiervan, alsmede de uitwerking toegelicht.

Horeca 1 is de zogeheten winkelondersteunende of daghoreca: dit betreft de horecazaken die complementair zijn aan de centrumfuncties en zich ook schikken aan de winkeltijden. Het betreft hier bijvoorbeeld de lunchroom of de ijssalon. De doelgroep van deze vorm van horeca is hoofdzakelijk de winkelbezoeker die tijdens het winkelen een hapje wil eten of een ijsje wil nuttigen.

Horeca 2 zijn de restauratieve horecabedrijven die overwegend in de loop van de middag openen en aan het einde van de avond sluiten. Dit is een 'rustige' horecafunctie waar in de regel geen hoge bezoekersfrequentie aanwezig is.

Horeca 3 zijn de bezoekersintensieve horecabedrijven die gedurende de hele dag, avond en nacht open kunnen en mogen zijn. Hiermee worden de horecabedrijven bedoeld, waarvan vaak 's avonds en in de nachturen gebruik van wordt gemaakt om bijvoorbeeld even te 'snacken'. Ook vallen bedrijven die zowel een eetgelegenheid zijn als een drinkgelegenheid hieronder. Hierbij moet gedacht worden aan eetcafés.

Horeca 4 kan als de zwaarste vorm van horeca worden beschouwd. Dit zijn de bars en cafés, de clubs en de discotheken. Deze horecabedrijven zijn veelal uitsluitend 's avonds en 's nachts geopend en hebben gedurende deze uren, met name in het weekend, een zeer hoge bezoekersfrequentie.

De aanpassing van de horecabegegrppen en de daarmee samenhangende nieuwe indeling van de horecacategorieën zal samen moeten gaan met de sturingsinstrumenten die meer op het niveau van de inrichting zelf liggen (APV / gemeentelijke verordeningen, milieuwetgeving). Er is sprake van een grote samenhang tussen bestemmingsplan en verordeningen. Het bestemmingsplan is gericht op verschaffen van planologische ruimte en de APV, de andere verordeningen en de horecawet- en regelgeving op het voorkomen van ongewenste aantasting van woon- en leefklimaat.

Uitgangspunt blijft dan ook dat het bestemmingsplan uitsluitend de toelaatbaarheid van de verschillende soorten en de bedrijfsvloeroppervlakte van de horecabedrijven regelt en dat de APV, de regelgeving aangaande de (winkel)sluiting en de horeca-exploitatievergunning de verdere regulering aangaande de toelaatbaarheid van een horeca-inrichting stuurt en de Beleidsnota Bijzondere wetten het toestaan van terrassen.

Specifiek voor gebieden waar de horecafunctie een belangrijke plaats inneemt, kunnen de verhoudingen tussen de woonfunctie en de horecafunctie in het kader van de milieuwetgeving nader worden gestuurd.

Daar waar het wonen bij recht is toegestaan geldt het volgende. Als er een gebouw of een deel van een gebouw als woning in gebruik wordt genomen en deze woning in- of aanpandig is bij een horecabedrijf, dienen de gevels van de woning te worden voorzien van een zodanige geluidswering dat het horecabedrijf kan voldoen aan de geluidsvoorschriften voor in- en aanpandige woningen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Hier is het horecabedrijf voor verantwoordelijk.

In het geval waar het wonen uitsluitend via afwijking is toegestaan, wordt bij toepassing van de afwijking voorgeschreven dat de extra bouweisen aan de woning moeten worden gesteld in plaats van aan het (naastgelegen) horecabedrijf.

4.4.2. Horeca in het winkelgebied

In de behandeling van de deelgebieden is al ingegaan op de toelaatbare vormen van horeca in het winkelgebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in winkelondersteunende horeca (*daghoreca*) en aan een winkel (of andere) functie ondergeschikte horeca.

Eerder in deze paragraaf is naar voren gekomen dat de eerstgenoemde vorm valt onder de nieuwe horecacategorie 1, omdat deze vorm van horeca nauw samenhangt met het beleid voor het winkelgebied.

Regeling ondergeschikte horeca

Deze vorm van horeca richt zich op horeca-activiteiten die ontwikkeld zijn, en ontwikkeld kunnen worden, ten dienste van een andere zakelijke, commerciële, maatschappelijke of culturele hoofdactiviteit.

Hierbij kan gedacht worden aan de koffiecorner bij de vlaaienzaak of in de boekhandel, het eetcafé in het museum, het restaurant in het warenhuis, de eethoek bij de visboer, de snackhoek bij de slager en dergelijke. Allemaal voorzieningen, die niet op zich zijn ingericht, maar verband houden met de kernactiviteit en daaraan toegevoegd zijn, zonder zelfstandig en op zich betekenis te hebben.

In de *Beleidsnota Bijzondere wetten* zijn de volgende beleidsregels vastgesteld waarbinnen de ondergeschikte horecafunctie mag opereren, zonder dat er sprake is van een zelfstandige horecafunctie:

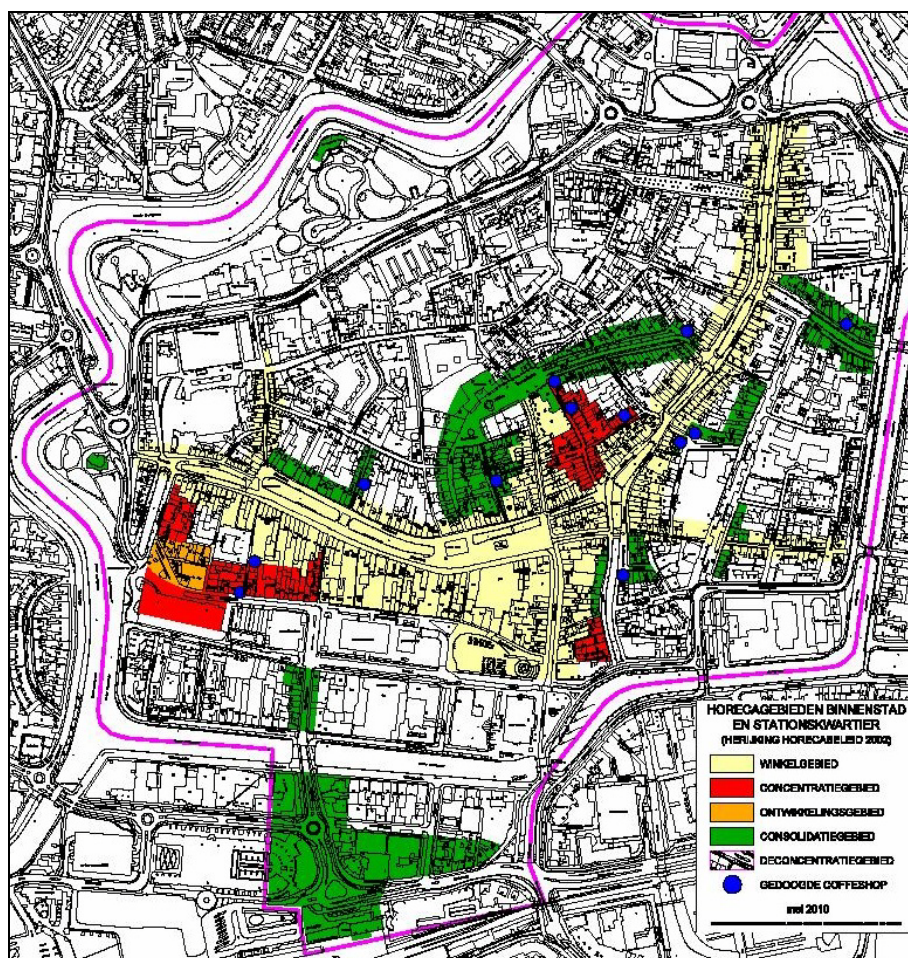
1. de opening- en sluitingstijden van de horeca-activiteit zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of de horeca-activiteit begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk;
3. er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken is dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
4. er wordt geen reclame gemaakt voor het horecabedrijf;
5. er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is;
6. het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte dat niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grond-

- oppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m²;
7. bij hoofdbestemmingen die meer dan 1500 m² in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m², in beslag nemen.

Deze beleidsregels zijn vertaald in dit bestemmingsplan. De eerste 5 beleidsregels betreffen aspecten, welke niet via het bestemmingsplan kunnen worden gereguleerd. Hiervoor is de APV in de regel het juiste instrument. De vertaling in het bestemmingsplan richt zich dan ook uitsluitend op het opnemen van een maatvoering voor het maximaal toegestane gebruiksooppervlak aan horecafuncties bij een andere functie.

4.4.3. De horecagebieden

Hoofduitgangspunt van het horecabeleid blijft dat het locatiegerichte horecabeleid voor de binnenstad, zoals dat is vertaald in de Beleidsnota Bijzondere wetten, gehandhaafd blijft.



Figuur 7. Kaart horecagebieden

In navolgende kaart zijn de gebieden weergegeven die in de Nota Bijzondere wetten worden onderscheiden. In het navolgende wordt in het kort aangegeven wat dit locatiegerichte horecabeleid inhoudt. Per gebied wordt vervolgens wordt verwoord hoe de uitgangspunten van dit beleid zullen worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Het gebiedsgericht horecabeleid is gebaseerd op een onderscheid van vijf typen gebieden met een eigen karakteristiek op het gebied van horeca. Het gaat hierbij om gebieden waar enerzijds de horeca vooral een ondersteunende rol heeft voor andere functies. Anderzijds om gebieden die minder geschikt geacht worden voor horecaontwikkeling, omdat of de voorkeur wordt gegeven aan andere functies of dat hierdoor een te sterke versnippering van het horeca-aanbod ontstaat buiten de gebieden die daar beter voor geschikt zijn.

De volgende typen horecagebieden zijn te onderscheiden:

1. Winkelgebied:

Het winkelgebied is het gebied in de binnenstad, bestaande uit het kernwinkelgebied, de “winkelbanaan” en de belangrijkste aanlooproutes. Het beleid is hier gericht op horecavestigingen die gericht zijn op maaltijdverstrekking die goed aansluiten op de primaire (winkel)functie van het gebied.

Gewenste vormen van horeca zijn bijvoorbeeld een lunchroom, een croissanterie en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

De reeds aanwezige horecabedrijven in de betreffende gebieden die geen ondergeschikte horeca zijn, zijn via een specifieke aanduiding bestemd.

2. Concentratiegebied

Dit betreffen de gebieden waar het beleid is gericht op concentratie van horecavestigingen, hetzij in mengvorm (dag-, avond- en nachthoreca), hetzij meer toegespitst op een bepaalde vorm van horeca. Nieuwvestiging in een dergelijk gebied is mogelijk, tenzij de geboden ruimte conform de *Beleidsnota Bijzondere wetten* al is in ingevuld.

De concentratiegebieden komen voor in de gebieden die zijn bestemd als “Gemengd - 1”.

Uitgangspunt is dat horeca zowel horizontaal (meerdere panden per functie) als verticaal (in etages) mogelijk wordt gemaakt. Per straat of straatwand wordt aangegeven welke categorieën zijn toegestaan en om welke aantallen het mag gaan. Uitgegaan wordt van het aantal panden dat mag worden gebruikt voor een horecafunctie. Hierbij zullen de aantallen, zoals genoemd in de *Beleidsnota Bijzondere wetten* uitgangspunt zijn. Dit wordt per horecagebied tot uitdrukking gebracht in de tabel, behorende bij de regels.

3. Ontwikkelingsgebied

Dit betreft het gebied waar ruimte wordt geboden voor nieuwvestiging van horecabedrijven, welke de gewenste horecastructuur van de binnenstad kunnen versterken. Net als de concentratiegebieden is het ontwikkelingsgebied bestemd als “Gemengd - 1”. De horecaregeling

voor dit gebied is derhalve gelijk, met dien verstande dat het aantal horecabedrijven per straat of straatwand kan verschillen. Dit wordt per horecagebied tot uitdrukking gebracht in de tabel, behorende bij de regels.

4. Consolidatiegebied

Dit betreffen de gebieden waar het beleid is gericht op de instandhouding van het huidige horeca-aanbod. Nieuwvestiging van horeca in deze gebieden wordt niet voorgestaan, wel wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Verder wordt een uitwisseling tussen bepaalde horecacategorieën wel voorgestaan in die zin dat een horecabedrijf uit de 'zware' milieucategorie zonder meer mag worden vervangen door een horecafunctie uit een lichtere milieucategorie.

Deze gebieden zijn niet aan een specifieke centrumbestemming toe te wijzen, maar zijn geregeld in verschillende bestemmingen.

Net als bij de concentratiegebieden en ontwikkelingsgebieden, zijn de horecafuncties per straat of per straatwand vastgelegd. Uitgangspunt voor deze gebieden is dat het aantal en het type horecabedrijf wordt vastgelegd op de bestaande situatie.

5. Deconcentratiegebied

Dit zijn de overige gebieden in de binnenstad waar het beleid is gericht op de afname van het aanwezige horeca-aanbod via natuurlijk verloop. In tegenstelling tot de andere horecagebieden, zal hier geen uitwisseling mogen plaatsvinden per straatwand in die zin dat als er een horecabedrijf verdwijnt, er elders geen nieuwe terug mag komen. De horecavestigingen worden per pand aangeduid. Bij verdwijning van de functie kan door het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, teneinde de aanduiding te verwijderen, met als doel het voorkomen van nieuwvestiging van horeca op deze plek. Het deconcentratiegebied impliceert overigens niet dat alle nieuwe horecafuncties zonder meer uitgesloten zijn. Voor concrete initiatieven die ruimtelijk-functioneel en milieutechnisch passend zijn en welke bijdragen tot een versterking van de attractiviteit van de binnenstad zal altijd ruimte zijn (voorbeeld Museumhaven, terras bij de bibliotheek). Omdat dit veelal gaat om niet voorzienbare ontwikkelingen, en een goede sturing hiervan vereist is, zijn dergelijke initiatieven niet binnenplannen geregeld, maar zullen ze via een eigen procedure geregeld worden.

Coffeeshops

In de *Beleidsnota Bijzondere wetten* is als uitgangspunt aangegeven dat er maximaal 12 coffeeshops in de binnenstad gedoogd worden.

Als voorwaarde hiervoor is opgenomen dat de betreffende coffeeshops zijn bestemd als horeca 4 (drinkhoreca). Met andere woorden, het bestemmingsplan is niet het instrument om coffeeshops te verbieden of toe te staan, omdat dit in feite geen vorm van horeca is. Het verbod van de verkoop van softdrugs in deze coffeeshops kan dan ook niet worden gereguleerd via het bestemmingsplan, maar wordt in feite verboden via de Opiumwet.

Prostitutiebedrijven

Op dit moment is op basis van het huidige prostitutiebeleid, zoals dat is vertaald in de *Beleidsnota bijzondere wetten* de prostitutie uitsluitend geconcentreerd aan de westzijde van de Weaze. Dit is vertaald in dit bestemmingsplan.

Bêd en Brochje

Het beleid ten aanzien van Bêd en Brochje (Bed and Breakfast) dat is neergelegd in notitie Bêd en Brochje (augustus 2010) is in de *Beleidsnota Bijzondere wetten* gehandhaafd. Het gaat om een logiesvoorziening, die niet meer dan 30 % van de oppervlakte van een woning mag beslaan. De maximale ruimte die daarvoor gebruikt mag worden is 50 m². Bovendien wordt voorzien in een maximum van vier gasten over maximaal twee logiesruimten. En de exploitant moet hoofdbewoner zijn. Dit is in dit bestemmingsplan juridisch vertaald.

4. 5. Bedrijven en kantoren

Aan de randen van de binnenstad zijn verspreid nog enkele ambachtelijke bedrijven aanwezig.

Veel bedrijvigheid die er vanouds gevestigd was, is in de loop der jaren verplaatst uit de binnenstad of heeft opgehouden te bestaan door de schaalvergroting en de milieuregelgeving.

In de binnenstad zelf bevinden zich nu nog enkele kleine bedrijven. Deze bedrijven maken onderdeel uit van de gebieden die bestemd zijn als "Gemengd". Omdat vrijwel overal in de binnenstad gewoond wordt, moet rekening worden gehouden met mogelijke hinder in de vorm van zowel geluid, geur, stof en dergelijke, als ook de verkeersaantrekkende werking. Daarom past de gemeente bij de verantwoording van de bestemming van deze bedrijven de voorstellen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) toe ⁵⁾. Op basis hiervan heeft de gemeente een eigen bedrijvenlijst opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Veel bedrijvigheid in de binnenstad is van persoonlijke of zakelijke aard. Deze veelal kleinschalige bedrijven, van sauna tot kapsalon, schoonheidssalon, studio of kleine kantoren zijn zowel in de uitlopers van het centrum als de gemengde gebieden te vinden en incidenteel daarbuiten.

In een gemengd en levendig gebied als de binnenstad kunnen bedrijfstypen die tot deze lijst behoren, over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. Voor bedrijven die inpandig of aanpandig aan woningen zijn of direct naast woningen gevestigd zijn, wordt ervan uitgegaan dat bouwkundige maatregelen voldoende bescherming bieden aan de bewoners.

Er is ook sprake van grootschaligere dienstverlening, van zakelijke dienstverlening, die vanouds in de binnenstad gevestigd is.

⁵⁾ VNG Bedrijven en Milieuzonering; Den Haag, april 2009.

Onder de zakelijke dienstverlening bevinden zich een aantal banken en overheidsinstellingen (hoofdkantoor Friesland Bank, ABN AMRO, Stads-kantoor, Provinsjehûs).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de nog aanwezig bedrijven welke niet binnen een centrum- of gemengde bestemming zijn ondergebracht, als zodanig worden bestemd. Vanwege (de wens tot versterking van) de woonfunctie in de binnenstad worden alleen lichtere vormen van bedrijvigheid in de binnenstad toegestaan. Bedrijven die niet in deze milieuzonering passen, omdat ze officieel “te zwaar” zijn volgens de geselecteerde lijst, worden niet wegbestemd, maar apart aangeduid. Hiermee wordt voorkomen dat, na sluiting van het betreffende bedrijf, er op de plek opnieuw een andersoortig “middelzwaar” of “zwaar” bedrijf gevestigd kan worden.

De kantoren (banken, justitie, stads-kantoor) hebben een eigen bestemming.

Verder wordt bij de woonfunctie, zoals overigens in de gehele gemeente het beleidsuitgangspunt is, bedrijvigheid aan huis toegestaan.

Nieuwbouw Provinsjehûs

De nieuwbouw van het Provinsjehûs aan de Tweebaksmarkt is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het Witte Hûs aan de oostkant van de Tweebaksmarkt is gehandhaafd en heeft een hotelfunctie. Via een luchtbrug is het gebouw verbonden met het naastgelegen zalencentrum Post-Plaza. Het Hege Hûs zal worden afgebroken. Er wordt op deze locatie een parkeergarage ontwikkeld in combinatie met wonen. Hiervoor is een aparte postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Fries Museum

Door realisering van het Fries Museum op het Wilhelminaplein, komen de huidige gebouwen vrij. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt dat hier diverse functies mogelijk zijn waaronder kantoren en wonen (met uitzondering van de Kanselarij).

4. 6. Wonen

De binnenstad geeft de mogelijkheid te wonen in een bijzondere, historisch onderscheidende en dynamische omgeving. Er is gebleken dat het wonen vrijwel overal in de binnenstad kan plaatsvinden en een aantrekkelijk thema vormt om de vitaliteit van de binnenstad te waarborgen.

Het beleid richt zich dan op het benutten van de binnenstad om een bijzondere woonmilieu te creëren, zo mogelijk in samenwerking met derden, door projecten voor woningbouw en woningherstel te stimuleren. Het beleid verschilt per gebied. In de meer beschutte of achteraf gelegen gebieden zal de woonfunctie altijd worden toegelaten. De woonfunctie heeft in dergelijke gebieden prioriteit boven de publieksfuncties. Voorbeeldenprojecten zijn de Monnikemuurstraat, Arendstuin en Lydenhof (Minnemastraat).

In de dynamische gebieden, zoals het winkelgebied, dienen de publieksgerichte functies het straatbeeld te bepalen en is de woonfunctie minder be-

palend, maar op bovenverdiepingen zeer welkom. Teneinde de binnenstad leefbaarder te maken wordt namelijk gestreefd om het wonen boven winkels, kantoren, bedrijfjes e.d. zo veel mogelijk de vrijheid te geven.

Uitgangspunt is om in de meer beschutte of achteraf gelegen gebiedjes de woonfunctie het alleenrecht te geven. Dit heeft zijn vertaling gekregen door deze gebieden puur voor wonen te bestemmen. Incidenteel aanwezige andere functies tussen de woningen, zoals een bedrijfje of een kleine winkel worden apart bestemd.

Voor bedrijvigheid aan huis geldt een algemene regeling in Leeuwarden, die zeker in een binnenstadmilieu van toepassing moet zijn. Dit is ook het geval voor Bêd & Brochje.

Binnen de bestemming "Water" zijn ligplaatsen ten behoeve van woon-schepen aangeduid.

4. 7. Maatschappelijke voorzieningen

In de binnenstad bevinden zich diverse panden met een maatschappelijke functie voor de bewoners of bezoekers van de binnenstad. Het gaat om educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening. Hier vallen ook de bibliotheek, de Fryske Akademy en het gebouw van theatergezelschap Tryater onder.

Het zijn de musea, de theaters en de culturele podia die het beeld van Leeuwarden als cultuurhistorische hoofdstad van Fryslân bepalen. Er zijn meer dan twintig van deze instellingen in de binnenstad te vinden.

De functies hebben met elkaar een openbaar en publieksaantrekkelijk karakter gemeen. Doorgaans zijn de panden functioneel ingericht met het oog op het publieke gebruik en de veiligheid.

In het Harmoniekwartier wordt gestreefd naar een combinatie van een poppodium, een opleiding en horeca. Er is een uit te werken bestemming "Cultuur en ontspanning" opgelegd, waarbinnen deze functies mogelijk worden gemaakt. De reden van een uit te werken bestemming is dat er nog geen specifieke bouwregels opgenomen kunnen worden. Het stedenbouwkundig ontwerp is namelijk nog niet duidelijk.

Het draagvlak van deze maatschappelijke functies verandert tegelijk met de samenleving. Hierbij kan gedacht worden aan de ontkerkelijking of de toenemende behoefte aan zorg en kinderopvang. Hierdoor komt er ruimte beschikbaar of is er juist behoefte aan. Voor de grote(re) gebouwen worden vaak praktische oplossingen gevonden en moeten de panden onderdak bieden aan verschillende functies. Een voormalige kerk functioneert tegenwoordig bijvoorbeeld als theater Romein. Een uitwisselbaarheid van deze functies en zeker de omvorming naar meer culturele activiteiten, die passen bij het karakter van de binnenstad moet dan ook in al deze gebouwen mogelijk zijn.

De panden waarin grote culturele instellingen gevestigd zijn, zoals de theaters en de musea, dienen hun functie zoveel mogelijk te behouden.

Hiervoor is de specifieke bestemming “Cultuur en ontspanning” opgenomen.

Museumhaven

Het project “Museumhaven” is onderdeel van het overkoepelende project “Leeuwarden, stad van water en cultuur”. Met deze haven heeft de gemeente Leeuwarden haar van oudsher belangrijke functie als beurthaven benadrukt. Hiermee is tevens de stad verlevendigd en is een nieuwe toeristische attractie voor de komende jaren opgebouwd die de komende jaren zal worden versterkt.

De museumhaven bestaat uit drie gedeelten, namelijk twee delen aan beide zijde van de Prins Hendrikbrug aan de Willemskade Noordzijde en een gedeelte ten oosten van de Wirdumerpoortsbrug - Nieuwe Weg. De ligplaatsen hier zijn bedoeld voor de museumschepen. Dit zijn schepen met een historisch karakter of te wel (voormalige) binnenvaartschepen met een karakteristiek uiterlijk. Op deze schepen kan worden gewoond. De mogelijkheden hiervoor zijn in dit bestemmingsplan gecreëerd.

Dit bestemmingsplan biedt tevens ruimte voor een winkel en horecagelegenheid op het water.

4. 8. Verkeer en parkeren

De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad veranderen continue. Bewoners, ondernemers en toeristen hebben ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de inrichting van de verkeersruimte.

Ook is de inrichting van grote betekenis voor het aangename verblijf in de binnenstad, om er te winkelen of door de historische straten te dwalen.

De verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad is een continue aandachtspunt. In de verkeersvisie heeft de gemeente gekozen voor een autoluwe binnenstad met goed bereikbare parkeervoorzieningen aan de randen, ontsloten vanaf een parkeerring rondom de binnenstad met daaraan of in de onmiddellijke nabijheid daarvan parkeerfaciliteiten in de vorm van (gebouwde) parkeervoorzieningen.

In het kader van de Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de bereikbaarheid van de binnenstad verbeterd via een herinrichtingsplan van de ontsluiting van het zuidoostelijk deel van de binnenstad. Deze inrichting voorziet in een eenrichtingscircuit rond het water van de Zuider Stadsgracht tussen het Zuiderplein en het Blokhuisplein. Het autoverkeer van noord naar zuid blijft via het Beursplein/de Wirdumerpoortsdwinger rijden. Naast de rijstrook die voor het autoverkeer vanuit de binnenstad noodzakelijk is, voorziet de herinrichting op de Wirdumerpoortsbrug in voldoende ruimte over voor het fiets- en voetverkeer. Het autoverkeer van zuid naar noord rijdt via de Zuidergrachtswal en de nieuwe Blokhuisbrug.

Daarnaast is in het kader van een autoluwe binnenstad de doorgaande route via de Prins Hendrikstraat en het Ruiterskwartier verlegd naar de Tesselschadestraat en Westersingel.

Het openbare verkeersgebied van de binnenstad is bedoeld voor het samen optrekken van langzaam verkeer (wandelen, fietsen) en voorwaardelijk gemotoriseerd verkeer. Gelet op het zoveel mogelijk beperken van het autoverkeer, krijgt het merendeel van het openbare gebied, bestaande uit de (winkel)straten, pleinen en doorgaande stegen de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied".

De verkeersaders rond de binnenstad, welke van cruciaal belang zijn voor de bereikbaarheid en de doorstroming (o.a. Groeneweg, Oosterkade-Hoeksterend) zijn voor "Verkeer" bestemd.

Zo is de Oosterkade (50 km/uur) aangewezen als verkeersader en zijn de andere straten in en direct rond het plangebied (onder andere de Tweebaksmarkt) aangewezen als verblijfsgebied.

Parkeren

Een even belangrijk aandachtsveld van het GVVP was de parkeersituatie. Om de parkeerproblematiek op te lossen, is in 2004 door de gemeenteraad een Parkeerbeleidsplan vastgesteld.

Het parkeerbeleid wordt gebiedsgewijs ingevuld, wat wil zeggen dat ieder gebied of ieder complex (zoals ook het Provinsjehûs) in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Voor een bedrijf/kantoor dat zich in de binnenstad vestigt, geldt als uitgangspunt dat het in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien en een beperkte autodruk met zich mee mag brengen.

In het vastgesteld parkeerbeleidsplan van 2004 is aangegeven dat er circa 800 extra parkeerplaatsen nodig zijn om de parkeerdruk in het centrum op te kunnen vangen. Na 2004 is de parkeercapaciteit met de bouw van de parkeergarage Oldehove en de extra parkeerlaag op de parkeergarage Klanderij met circa 450 parkeerplaatsen toegenomen. Ook is er een overeenkomst gesloten met de Leeuwarder Courant waarbij bezoekers van de binnenstad op piekmomenten zoals de koopavonden en de zaterdagen, gebruik mogen maken van de parkeergelegenheid van de Leeuwarder Courant. Het gaat hierbij om circa 250 parkeerplaatsen. Daarnaast is de parkeergarage aan het Zaailand uitgebreid en beter toegankelijk gemaakt. Tenslotte zal de nieuwe parkeergarage Nieuwe Oosterstraat op de plek van het Hege Hûs worden gerealiseerd. Het gaat om 250 parkeerplaatsen die ook door het winkelend publiek gebruikt kunnen worden op koopavond en zaterdag. Daarnaast wordt gestimuleerd dat de huidige parkeergelegenheid beter wordt benut. Gelijktijdig blijft inzetten op dubbelgebruik op piekmomenten één van de belangrijkste maatregelen om de pieken op te vangen, evenals het stimuleren van het gebruik van de transferia en de fiets. Met deze maatregelen is de parkeerbalans op dit moment op orde.

Als zodanig aangelegde grote parkeerterreinen en bovengrondse parkeergarages krijgen een specifieke bestemming.

Ondergrondse parkeergarages worden, indien nodig via een aanduiding binnen de hoofdbestemming geregeld.

4. 9. Groen

De binnenstad van Leeuwarden neemt een centrale plaats in binnen de stedelijke groenstructuur. Deze kwaliteit wordt bepaald door de stadswallen, de Prinsentuin, de stadsgrachten, de binnentuinen, hofjes en de monumentale bomen.

Verspreid in de binnenstad zijn meerdere binnentuinen, kleinschalige rustgebieden in de drukke binnenstad.

Binnentuinen en verschillende hofjes, moeten onbebouwd blijven en door een groene inrichting hun karakter behouden. De openbare binnentuinen en de particuliere binnentuinen die een belevingswaarde hebben, zijn bestemd als "Tuin - Binnentuin". De grote groengebieden zijn bestemd als "Groen".

Bomen in de binnenstad worden bedreigd door verkeer en door oprukkende bebouwing en verharding. De gemeente heeft een aantal jaren terug de monumentale en waardevolle bomen in de stad geïnventariseerd. Deze bomen krijgen extra aandacht. Het verschil tussen 'waardevol' en 'monumentaal' zit in de leeftijd van de betreffende boom: monumentale bomen zijn de bomen die ouder zijn dan 80 jaar, de waardevolle bomen betreffen de bomen tussen de 40 en de 80 jaar. Alleen de monumentale bomen zullen specifiek worden bestemd met een regeling waardoor binnen de kroonprojectie van de betreffende bomen bepaalde zaken omgevingsvergunningplichtig worden gemaakt dan wel worden verboden.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan moet getoetst worden aan actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan zal aandacht besteed moeten worden aan deze omgevingskwaliteit.

Ter bescherming van ons cultuurhistorisch archief is een cultuurhistorische en archeologische toets in het plan opgenomen. De archeologische toets is in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (in werking getreden op 1 september 2007) verankerd.

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet verplichten de overheid om ieder plan te toetsen op eventuele schade aan de beschermde natuurwaarden.

In de vele oude gebouwen van de binnenstad, in binnentuinen en langs de stadsgrachten, kunnen beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Aangevoerd moet worden dat het voortbestaan van deze planten- en diersoorten op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet wordt bedreigd.

De Watertoets besteedt aandacht aan alle aspecten van het water. Het vooroverleg met het Wetterskip Fryslân vormt wettelijk een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan.

Wat betreft de menselijke omgevingskwaliteit is een toets aan externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidhinder verplicht. Dit geldt voor veiligheid ten opzichte van risicovolle situaties van inrichtingen of transporten, dit geldt ook voor de milieuhygiënische situatie van de bodem.

5. 1. Archeologie

5.1.1. Beleidskader

Het nationaal beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. (Nota Belvédère: Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W. 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW). Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Met ingang van 1 september 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz) in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke verplichting om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten (art.38a).

Gemeenten moeten dus inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier in de ruimtelijke afweging het archeologisch belang hebben afgewogen. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

Het beleid van de provincie Fryslân voor de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) is stimulerend en ondersteunend naar de gemeenten toe.

De provincie heeft een stimulerende en toetsende rol in de ruimtelijke inrichting van Nederland. De cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en het Streekplan vormen het kader voor de provinciale toetsing van gemeentelijke plannen. In 2002 heeft de provincie de Friese gemeenten gevraagd om in ruimtelijke plannen in brede zin een archeologische paragraaf op te nemen, met aandacht voor archeologie als 'omgevingsaspect'. Waar nodig moet een planologische belangenafweging plaatsvinden.

In 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2004-2007 vastgesteld met het provinciale archeologiebeleid. Sinds 2010 is er de Nota Erfgoed 2010-2013. Om bodemschatten beter te beschermen en archeologische belangen vroegtijdig te onderkennen, moeten de ligging, verspreiding en aard van die bodemschatten bekend zijn. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft een overzicht van archeologische vindplaatsen in Fryslân, alsmede ook adviezen voor de omgang met het bodemarchief bij ruimtelijke plannen.

5.1.2. De Archeologische Monumentenzorg van de gemeente

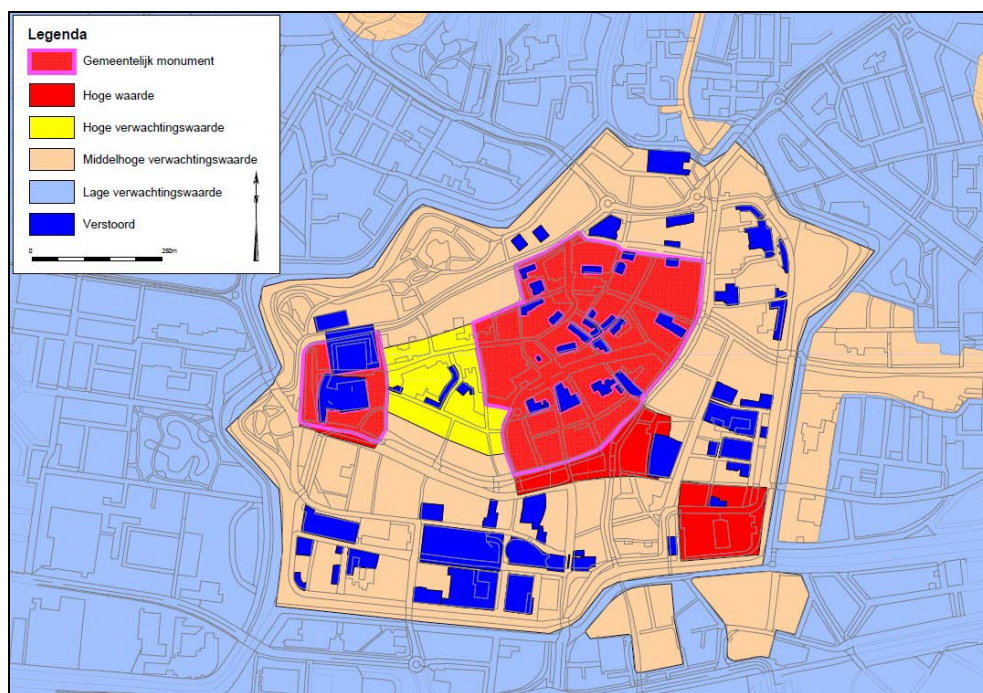
De hoofdlijnen van het archeologiebeleid van de gemeente Leeuwarden zijn beschreven in de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMZL) 2008-2013, welke in januari 2008 is vastgesteld. In deze beleidsnota stelt de gemeente zich ten doel om een representatief deel van haar behoudenswaardig archeologisch erfgoed duurzaam in de bodem (in situ) te behouden en bij ruimtelijke planvorming te streven naar inpassing van archeologische waarden. Duidelijk mag zijn dat niet elke vierkante meter van de bodem in de gemeente Leeuwarden kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn.

Gekozen is voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het gemeentelijke grondgebied. De gemeente streeft daarbij om in haar archeologisch monumentenzorgbeleid, en de vertaling daarvan in het ruimtelijk beleid, zoveel mogelijk aan te sluiten bij het vastgestelde Rijks- en Provinciale beleid. Op de Archeologische Waardekaart Leeuwarden is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier de gemeente Leeuwarden archeologie meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De kaart is een verdiepingsslag van de FAMKE. De verdiepingsslag heeft in overleg met de provincie Fryslân plaatsgevonden. Archeologisch waardevolle terreinen beschermt de gemeente planologisch via het bestemmingsplan. Daar waar dit (nog) niet het geval is er bescherming door de Erfgoedverordening.

In de Erfgoedverordening zijn de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardekaart en de daaraan gekoppelde regels en vergunningsvoorwaarden als uitgangspunt voor het gemeentelijke archeologiebeleid bekrachtigd en wordt de koppeling tussen de planologische procedures en andere beleidsvelden die raakvlakken hebben geformaliseerd.

5.1.3. Analyse van het plangebied

De historische binnenstad van Leeuwarden is archeologisch zeer waardevol. In het gebied is een vrijwel doorlopende bewoningsgeschiedenis vanaf de Romeinse Periode tot en met de Nieuwe Tijd in de bodem aanwezig. De hoogste waarde wordt toegekend aan de drie stadsterpen waaruit de middeleeuwse stad is ontstaan en de plaats waar in de middeleeuwen het Blokhuis heeft gestaan. Het gebied tussen de Oldehoveterp en de twee andere stadsterpen dat in de loop van de middeleeuwen langzamerhand bebouwd is geraakt, heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De rest van de binnenstad heeft een middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 8. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart binnenstad Leeuwarden

Bovenstaand figuur is een uitsnede uit de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardekaart van de binnenstad. Hierop is de verwachtingswaarde van de verschillende gebieden in kaart gebracht.

Het is, gelet op de archeologische waarde in de binnenstad van Leeuwarden van belang om de archeologische aspecten zo goed mogelijk in beeld te brengen. Voor de Nederlandse archeologie zijn normen vastgelegd voor archeologisch onderzoek (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

Eventuele onderzoeken die moeten worden gedaan bij nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan voor de binnenstad mogelijk zullen worden gemaakt, zullen hieraan voldoen.

Geconcludeerd kan worden dat zorgvuldig zal worden omgegaan met archeologische waarden in het gebied. De mogelijke archeologische waarden, die zich bevinden op een locatie waar nieuwe ontwikkelingen plaats vinden, zullen op een goede wijze voor eventuele bouwwerkzaamheden, worden meegewogen en indien nodig veiliggesteld worden door bouwplan-aanpassing of nader onderzoek.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om voor de terreinen met een hoge waarde, met een hoge archeologische verwachtingswaarde en met een middelhoge verwachtingswaarde een beschermende regeling op te nemen door middel van de bestemming "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2" respectievelijk "Waarde - Archeologie 3".

Conform de Erfgoedverordening kunnen waardevolle archeologische terreinen aangewezen worden als gemeentelijk monument. Hiermee kan een maximale bescherming opgelegd worden op die locaties die als zeer waardevol en behoudenswaardig worden geacht. De gemeenteraad heeft in 2008 vastgesteld dat in de binnenstad de 3 stadsterpen waaruit Leeuwarden is ontstaan hiervoor in aanmerking komen. Deze aanwijzingsprocedure is inmiddels vrijwel afgerond. Dit heeft geen consequenties voor wat betreft de procedure en voorwaarden bij aanvraag van een omgevingsvergunning, maar zal een vermindering van het maximaal vergunningvrij te verstoren oppervlak van 50 m² naar 25 m² betekenen. De betreffende terreinen zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch gemeentelijk monument".

5. 2. Ecologie

5.2.1. Algemeen

Op grond van de *Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van enige voorgenomen en in het bestemmingsplan opgenomen invulling van terreinen, op de aanwezige ecologische waarden.

- Flora- en faunawet (soortenbescherming) -

Nationaal geldt er een verplichting om bepaalde soorten planten en dieren te beschermen. Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden daarom algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Dit is het geval wanneer een plan nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Soortbescherming

Binnen de diergroepen van de ongewervelden (mieren, kevers etc.) komen geen soorten in Leeuwarden voor die in de categorie bedreigd en zeldzaam vallen. Ook van de dagvlinders behorend tot deze categorie worden geen soorten in Leeuwarden aangetroffen.

Van de soortgroep libellen komt de Groene Glazenmaker in de gemeente voor en op een aantal plaatsen is de Krabbescheer in sloten en plassen aanwezig.

Reptielen en amfibieën die mogelijk binnen de gemeentegrenzen voorkomen en vallen onder het zware toetsingsregime, zijn Heikikker en Ringslang.

Bij de vissen moet rekening gehouden worden met de Bittervoorn en de Grote en Kleine Modderkruiper.

Van de zoogdieren zijn, naast vleermuizen, de Noordse Woelmuis en de Waterspitsmuis zwaarbeschermde soorten.

Voor activiteiten in de binnenstad geldt met name aandacht voor de aanwezigheid van vleermuizen.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een plan voor een oud stadsgebied met enkele kleine groene binnenterreinen en oude stadsgrachten. De Prinsentuin, de bijzondere groene rand van de binnenstad maakt geen deel uit van het plangebied. Het plan biedt geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden in groen gebied, wel geeft het de intentie aan van een herbestemming en herinrichting van enkele bestaande percelen.

Het stedelijke gebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt op afstand van de invloedssfeer van het Natura - 2000 gebied van de Groote Wielen. Wat betreft de gebiedsbescherming zal vanuit dit bestemmingsplan geen sprake zijn van enige negatieve invloed.

5.2.2. Ecologie van de binnenstad

In de stad hebben pioniersoorten een belangrijk aandeel in de soortsamstelling van de flora. Hoewel de diversiteit aan groeiplaatsomstandigheden in de stad groot is, komen de habitats en levensgemeenschappen bijna altijd over zeer kleine oppervlakten voor. Het zijn punten en lijnen in een stedelijk landschap. Daardoor zijn populaties van soorten meestal klein, met alle risico's van dien. Het verdwijnen van één enkele muur kan het einde betekenen van een zeldzame muurplantensoort in de stad. De risico's van uitsterven van kleine populaties van soorten kunnen dan ook te maken hebben met relatief kleine ingrepen, zoals het ophogen van een laaggelegen terrein, het kappen van een oude boom, of het slopen van een oud gebouw.

De vogelgemeenschap in de binnenstad wijkt in aantal en soortsamstelling af van die in de stadsdelen die jonger zijn en meer naar de stadsrand zijn gesitueerd. Soorten die het moeten hebben van oude gebouwen worden teruggedrongen tot de stadscentra en vooroorlogse stadsdelen (bijv. Gierzwaluw en Zwarte Roodstaart). Gerenoveerde gebouwen en nieuwbouw zijn veel minder geschikt voor deze soorten. Verder valt ook een toename op van enkele soorten, die geleidelijk aan hun schuwheid verliezen, zoals Blauwe Reiger, Meerkoe, Wilde Eend, Kuifeend en Knobbelswaan. Andere (bijvoorbeeld de Boomklever) lijken over te schakelen van insecten als voedsel naar meer broodresten en ander eetbaar afval.

Oude gebouwen en bomen zijn toevluchtsoorden voor diverse soorten vleermuizen. Ook ten aanzien van de vleermuis is de binnenstad daarom het stadsdeel waar deze diersoort op is aangewezen.

Enkele grotere zoogdieren beschouwen specifiek de stad in toenemende mate als leefgebied. Vossen en de laatste jaren ook de Steenmarter zijn wellicht de bekendste voorbeelden. Het voedselaanbod en mogelijk ook de afwezigheid van predatoren en jacht zijn belangrijke oorzaken.

Voor de ecologie van de binnenstad is het van belang dat er aandacht en bescherming aanwezig is voor de flora en fauna die de oude stadsdelen als specifiek leefgebied hebben.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de ecologie van de binnenstad het meest gediend is met aandacht voor een drietal te beschermen doelgroepen:

- muurvegetaties;
- vleermuizen;
- gierzwaluwen.

Bij beheer- en onderhoud van oude muurwerken en oude bomen zal behoud van deze diersoorten en vegetaties met name in de binnenstad hoog in het vaandel moeten staan.

Door adviezen bij restauratie, renovatie en nieuwbouw zal er tevens werkstelligd moeten worden dat er meer mogelijkheden worden gecreëerd voor goede substraten voor de ontwikkeling van muurvegetaties en voor het verblijf van vleermuizen en gierzwaluwen in gebouwen in de binnenstad.

Het in stand houden van kleinschalige groene milieus in de stad, zoals parken, hofjes en stadstuinen, is vooral voor vleermuizen van groot belang.

Muurvegetaties

Muurplanten horen thuis op oude, verweerde muren van gebouwen en kaden in de stad.

De muren zijn de typische producten van de mens en zijn activiteiten. Onbedoeld hebben zich daarop in de loop van de tijd spontaan allerlei plantensoorten gevestigd. Ecologisch gezien zijn muren het best te vergelijken met rotsformaties. Muren vormen zo een soort surrogaatmilieu voor rotsplanten.

Uit onderzoek blijkt dat plantensoorten die vooral op muren voorkomen, de laatste decennia sterk in aantal zijn achteruitgegaan. Voor Leeuwarden kan in dit opzicht het grootonderhoud van de kademuren als voorbeeld worden genomen, toen de problematiek van de kademuurvegetaties in al haar facetten aan de orde kwam.

Dit levert de volgende redenen op om zuinig te zijn op muurplantenvegetaties:

- muurplanten zorgen voor een fleurig aanzien van de stad;
- veel oude gebouwen, kaden en muren danken een deel van hun schoonheid en waarde aan muurvegetaties;
- muurplanten zijn educatief en bij iedereen in de buurt te vinden;
- muurplanten hebben een natuurwaarde: ze vertegenwoordigen rotsplanten die anders in onze streken niet zouden voorkomen;

- muurplanten hebben een ecologisch belang: ze groeien hier dikwijls op de rand van hun verspreidingsgebied en kunnen daardoor genetisch afwijkend zijn en zo waardevol genetisch materiaal voor hun soort leveren;
- oude muren zijn niet enkel rijk aan planten, ook (zeldzame) dieren vinden er een thuis. Ook zij worden mee beschermd bij de bescherming van de muurvegetatie.

Gelet op de extreme omstandigheden op muren, kunnen niet alle plantensoorten er zich handhaven. Slechts een selecte groep houdt het er uit. Voor Nederland leidt dit tot het volgende overzicht:

- Muurvaren, Blaasvaren, Purpersteeltje;
- Gewoon Muursterretje, Muurleeuwenbek;
- Plat Beemdgras;
- Klein Glaskruid;
- Muurbloem, Stengelomvattend Havikskruid;
- Stinkende Gouwe;
- Zwartsteel, Mannetjesvaren, Liggende Vetmuur;
- Steenbreekvaren, Schubvaren;
- Tongvaren, Rechte Driehoeksvaren.

Vleermuizen

In de Friese regio gaat het om een aantal vrij algemene vleermuissoorten. In het onderstaande overzicht staat achter de naam hun verblijfplaats vermeld:

- Baardvleermuis (oude bomen en zolders van o.a. kerken);
- Gewone Grootoorvleermuis (oude bomen en zolders o.a. kerken);
- Watervleermuis (in oude bomen, in de buurt van water);
- Meervleermuis (in gebouwen, fouragerend op open water);
- Franjestaart (in oude bomen);
- Gewone Dwergvleermuis (in gebouwen);
- Ruige Dwergvleermuis (vooral in oude bomen);
- Rosse vleermuis (in oude bomen);
- Laatvlieger (in gebouwen).

Alle vleermuissoorten vallen onder de Flora- en Faunawet. Hiermee zijn ze beschermd tegen verstoring van hun winter- en zomerkolonies. Sommige vleermuissoorten kunnen zich zowel 's zomers als 's winters ophouden in spouwmuren, zolders en kelders van gebouwen. Het merendeel van de vleermuizen overwintert evenwel in zuidelijker streken.

De Meervleermuis heeft het zwaartepunt van zijn Noordwest-Europese verspreiding in het waterrijke noorden en westen van Nederland. Kolonies zijn onder andere aangetroffen in Goutum en Camminghaburen.

In de gemeente Leeuwarden zijn vooral de Gewone Dwergvleermuis en de Laatvlieger algemeen. Zij komen overal voor waar sprake is van opgaande begroeiing en bebouwing. Zeer open gebieden worden door deze soorten gemedan.

De Ruige Dwergvleermuis komt in de nazomer naar Nederland en is dan ook in Leeuwarden, in gebieden met veel opgaand groen een niet ongewone verschijning. De soorten die gebonden zijn aan water, de Watervleer-

muis en de Meervleermuis, zijn algemeen. De Gewone Baardvleermuis, Franjestaart, Rosse vleermuis en Gewone Grootoorvleermuis zijn alleen bekend van het gebied ten noordoosten van de stad en rond Goutum.

Bij de bescherming van vleermuizen moeten vooral de (vaste) verblijfplaatsen en vliegroutes in beeld zijn. Overwinteringsplaatsen in Noord-Nederland zijn zeer schaars en betreffen vaak ijskelders of spouwmuren. Overwinteringsplaatsen in Leeuwarden zijn (nog) niet bekend, maar het voorkomen in oude kelders is niet uitgesloten.

Kraamkolonies en schuilplaatsen in het zomerhalfjaar zijn overal in de gemeente aanwezig in woonhuizen (spouwmuren), oude gebouwen en in beginsel ook in oude, holle bomen. Aangezien oud, zwaar ontwikkeld loofbos (80-100 jaar oud) met veel holten, in de gemeente ontbreekt, zullen schuilplaatsen in bomen met name in de oudste delen van de stad aanwezig kunnen zijn.

In onze streken kunnen vleermuizen 's winters niet genoeg insecten vinden. Daarom gaan ze van november tot ongeveer half maart in winterslaap. In het voorjaar worden de reserves waarop tijdens de winterslaap aanspraak is gemaakt, aangevuld. Ook wordt de zwangerschap voldragen. In de periode mei-augustus worden de jongen geboren en gevoed in de kraamkolonies. Na de kraamtijd volgt de paar- en trektijd, die in augustus begint en duurt tot in oktober. Vanaf november gaan de dieren weer in winterslaap, waarmee de jaarcyclus rond is.

Gezien hun leefwijze zijn vleermuizen het hele jaar gevoelig voor veranderingen in hun leefgebied. Op basis van hun levenswijze is echter een periode aan te geven waarin ingrepen die effect hebben op vleermuizen (zoals sloop of kap van geschikte verblijfplaatsen) het beste kunnen worden uitgevoerd. In de periode waarin kolonies nauwelijks aanwezig zijn, half augustus tot eind oktober, worden de twee kwetsbaarste perioden omzeild. Aangezien winterverblijven in Nederland schaars zijn, en veel gebouwen niet geschikte verblijfplaatsen bieden, zijn ook in de winterperiode vaak werkzaamheden mogelijk zonder schade aan vleermuizen te veroorzaken. Controle vooraf is daarbij van belang.

Gierzwaluwen

De Gierzwaluw staat bekend als een echte stadsvogel. Hij heeft in de loop der tijd zijn oorspronkelijke nestplaats (rotsen) uitgebreid naar de stenige locaties in verstedelijkte gebieden. De Gierzwaluw leeft het grootste deel van de tijd in de lucht. Alleen om te paren, te broeden en om de jongen groot te brengen zijn ze op hun nest. Dit bouwen ze in bestaande holten in gebouwen, zoals onder pannen, in muurspleten en in gootbetimmering.

Gierzwaluwen leven in kolonies. Om het voorkomen van de Gierzwaluw in de stad te bevorderen is het allereerst nodig de bestaande nestmogelijkheden te behouden, door zwaluwvriendelijke methoden toe te passen bij restauratie en renovatie van gebouwen die al een voor Gierzwaluwen geschikte bouwkundige constructie bezitten. Daarnaast kunnen door het toepassen van gierzwaluwdakpannen neststenen en nestkasten het aantal nestmogelijkheden worden vergroot.

Omdat het hier om een plan in een verstedelijkt gebied gaat, waarbij nauwelijks verandering in bebouwing is opgenomen, heeft dit geen gevolgen voor plant- en diersoorten en is dit bestemmingsplan uitvoerbaar op grond van de soortenbescherming volgens de Flora- en faunawet.

5. 3. Waterparagraaf

In het kader van de Watertoets dient in ieder bestemmingsplan aandacht voor water en de waterhuishouding te zijn.

Het belangrijkste oppervlaktewater wordt gevormd door de Stadsgracht die rond de binnenstad ligt. In de binnenstad zelf is alleen oppervlaktewater te vinden in de grachten die de binnenstad doorsnijden.

Voor het bebouwde gebied van de hele stad wordt een gezond en duurzaam ingericht watersysteem nagestreefd dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is.

In het kort worden hier de algemene uitgangspunten voor het omgaan met het waterbeheer in de binnenstad aangegeven.

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Wetterskip Fryslân. Hierbij zijn het Waterbeheerplan (WBP3, vastgesteld in 2009) en het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) van belang. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is “het hebben van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

De gemeente, de provincie, Wetterskip Fryslân en de (voormalige) waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant, hebben de nota *De Blauwe Diamant* voor het beheer van het stedelijk water opgesteld. Naast de doelstelling om het water voor meerdere doeleinden te kunnen gebruiken, geeft *De Blauwe Diamant* ook aan dat de waterkwaliteit wordt verbeterd door het invoeren van een duurzaam waterbeheer. Maatregelen in het kader hiervan (onder andere de verbetering van de riolering door het plaatsen van bergbezinkbassins) zijn in de stedelijke vernieuwingsopgave meegenomen.

Beleving

Vanuit de belevingswaarde moet het schaars aanwezige “binnenwater” worden gehandhaafd.

Dit niet alleen vanuit het historisch perspectief van het beschermde stadsgezicht, maar ook vanuit toeristisch perspectief van de aantrekkelijkheid van het centrum.

Door de grachten kan tegenwoordig weer gevaren worden met kleine bootjes. Ook is er een toeristische vaartocht te maken. Na de aanpak van de grachten van de afgelopen jaren is het water er schoon genoeg voor.

De groene oevers langs de stadssingel en kleine groengebieden in de binnenstad hebben in het verder versteende binnenstedelijk gebied een be-

scheiden doch belangrijke taak voor de opvang van hemelwater. Voorkomen moet worden dat deze schaarse opvanggebieden voor hemelwater verder verstenen bijvoorbeeld door er parkeerterrein van te maken. Het bestemmingsplan levert door de bestemming "Groen" of "Tuin-Binnentuin" een bijdrage aan het behoud van deze gebieden.

Afvoer van water

Het rioleringssysteem in de binnenstad is aanvankelijk geheel als een gemengd stelsel aangelegd, waar vuilwater en hemelwater gezamenlijk in terecht komen. Als algemeen uitgangspunt voor het waterbeheer geldt dat wanneer de gelegenheid zich voor doet dat er een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Dit kan zijn bij nieuwbouw, bij wegwerkzaamheden of herbestrating. Hiermee wordt alvast vooruitgelopen op het afkoppelen van regenwater in de verre toekomst. Bij de inrichting van het plan "Nieuw Zaailand" wordt dit systeem toegepast. Bijkomend biedt de herinrichting allerlei mogelijkheden om duurzaam omgaan met water in beeld te brengen. Rioleringsplannen voor grote projecten worden aan het waterschap voorgelegd.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de goede waterkwaliteit moet bij nieuw- en verbouw milieuvriendelijk materiaal op daken en buitengevels toegepast worden. Denk met name aan dakvlakken waar hemelwater vanaf stroomt in een gescheiden stelsel of bij kaden en dammen langs de gracht. Ook dient er een bouwwijze en onderhoudstechniek te worden gebruikt die emissievrij van schadelijke stoffen is.

Conclusie

In het bestemmingsplan is voor het stedelijk binnenwater een beschermende regeling opgenomen. Hier is het met name van belang dat er een goede doorstroming kan blijven, maar ook speelt hier het behoud van het historisch ruimtelijke beeld en het bevaarbaar zijn van de grachten voor kleine watersport. Voor ligplaatsen en de nieuwe Museumhaven is een specifiek gebied in de stadgracht aangewezen.

Watertoets

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip ziet met betrekking tot het voorliggend plan geen waterhuishoudkundige bezwaren indien de opgenomen adviezen worden opgevolgd en geeft daarom een positief wateradvies.

5. 4. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan initieert geen nieuwe ontwikkelingen, want het is een conserverend plan. Dit houdt in dat van nieuwe verkeersaantrekkende functies niet of nauwelijks sprake is. De luchtkwaliteit in de nieuwe situatie zal weinig verschillen met de bestaande situatie. De bestaande situatie is geduid in de jaarlijkse verplichte rapportage over de luchtkwaliteit. Het gaat hier vooral om fijnstof en stikstofoxide. De wettelijke norm wordt nergens overschreden. In tegendeel: er is nog ruimte alvorens die norm zal worden

overschreden. Voorts geldt op grond van de *Wet Luchtkwaliteit* dat een ontwikkeling kan worden toegestaan ingeval de wettelijke norm wordt overschreden, mits er sprake is van een *Niet in betekenende mate* toename van het fijnstof en stikstof in de lucht. *Niet in betekenende mate* staat volgens de wet gelijk aan een overschrijding met 3% van de gestelde norm. Gezien het gerapporteerde niveau in 2010 brengen de beperkte ontwikkelingen die op grond van dit conserverende bestemmingsplan kunnen worden voorzien geen overschrijding van het toegestane niveau met zich mee.

5. 5. Geluidhinder

Op het gebied van geluid geldt de doelstelling om geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken. De *Wet geluidhinder* (Wgh) vormt hiervoor het wettelijk kader. Ten aanzien van nieuwe geluidgevoelige functies als gevolg van geluid van de hier aanwezige wegen in het bestemmingsplan dient verantwoording te worden afgelegd.

Op basis van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte daarvan is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en het aantal rijstroken.

Voor de wegen met een geluidzone (toegestane snelheid 50 km/uur) bestaat de inspanningsverplichting tot het verrichten van akoestisch onderzoek, als er nieuwe situaties gepland of bestemd worden. De 48 dB etmaalwaarde - contour op de naar de weg gekeerde gevel is de voorkeursgrenswaarde. Nieuwe situaties moeten volgens de Wgh in principe voldoen aan deze waarde. Als uit onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om hieraan te voldoen, kan de gemeente (tot een bepaalde hoogte) een hogere grenswaarde vaststellen.

De gevels van de woningen langs de wegen met een geluidzone zijn vastgelegd. Hierdoor zal er in termen van de *Wet geluidhinder* sprake zijn van een bestaande situatie op de plaatsen waar al gewoond wordt. Op Rondom de binnenring (parkeerring) zijn bestemmingen gelegd waar bij recht woningen zijn toegestaan ook waar dat op dit moment nog niet het geval is. Deze woningen moeten in het kader van de *Wet geluidhinder* gezien worden als nieuwe situaties. Er is onderzocht of de voorkeursgrenswaarde hier overschreden wordt. In bijlage 5 is het akoestisch onderzoek opgenomen. De voorkeursgrenswaarde zal hier overschreden worden. Daarom is het besluit genomen om een Besluit Hogere Grenswaarde voor deze woningen te nemen. De procedure hiervan loopt gelijk met het bestemmingsplan. Er kan uiteindelijk alleen gewoond worden wanneer aan het maximaal toegestane binnenniveau wordt voldaan.

Voor een aantal woningen geldt dat de gevelbelasting hoger is dan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Hier mag niet gewoond worden. Daarom hebben de panden de aanduiding "geen woning toegestaan" gekregen of een specifieke bestemming zoals "Kantoor".

Voor 30 km/uur wegen hoeft vanuit de *Wet geluidhinder* geen onderzoek gedaan te worden. Echter vanuit een goede ruimtelijke ordening dient hier ook een goed woon- en leefklimaat te zijn. In het gebied wordt langzaam gereden aangezien het een binnenstedelijk gebied is met over het alge-

meen nauwe straten en veel voetgangers en fietsers. Daarnaast is er in een binnenstedelijk gebied meer lawaai vanuit de functies die hier aanwezig zijn zoals detailhandel en horeca. Het geluid vanuit het wegverkeer wordt daarmee aanvaardbaar geacht en geeft geen aanleiding om dit nader te onderzoeken.

- bedrijfs(horeca)lawaai -

Voor horecagelegenheden en de overige in de binnenstad gevestigde bedrijven is ten alle tijden een onderzoeksverplichting van toepassing. Dit om te kunnen beoordelen of een dergelijk bedrijf (t.a.v. geluidaspecten) in de gegeven situatie mogelijk is.

Overigens geldt ook het omgekeerde. Indien woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van (horeca)bedrijven, dient onderzocht te worden of die ontwikkeling mogelijk is en of er door geluidwerende maatregelen binnenshuis voldaan kan worden aan de gestelde binnenwaarden van het geluid afkomstig van de betreffende onderneming.

5. 6. Bodem

Bij het bestemmingsplan is inzicht in de bodemsituatie van belang vanuit de vraag of met de beschikbare kennis van de bodemsituatie de (her)bestemming verantwoord is. Verdachte plekken dienen in bestemmingsplannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Aangegeven wordt welke maatregelen nodig zijn voor de realisering van bestemmingen.

In de binnenstad zijn verontreinigingen in de bovengrond te verwachten. Deze verontreiniging met veelal koper, lood en zink, is ontstaan door de mens die sinds eeuwen in deze oude stadskern is gevestigd. Vanwege de dynamiek van de binnenstad zullen er in de planperiode diverse wijzigingen plaatsvinden. Alvorens tot uitvoering van plannen over te gaan, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Vervolgens zal worden getoetst of de actuele bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting.

Indien grondverzet plaatsvindt, dient rekening gehouden te worden met verminderde bodemkwaliteit. In geval van grondafvoer is hierdoor sprake van hogere verwerkingskosten voor vrijkomende grond.

De gemeente Leeuwarden heeft een bodembeheerplan opgesteld waarin de toepassingsmogelijkheden voor grond worden beschreven.

Daarnaast zijn in het bodembeheerplan bodemkwaliteitskaarten opgenomen waaruit de gemiddelde bodemkwaliteit voor het gebied valt af te lezen. Indien de bodemkwaliteit niet voldoet, dient een saneringsplan te worden opgesteld. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag, zal een bodemsanering worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit alsnog geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik.

5. 7. Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Er is een digitale veiligheidstoets uitgevoerd. Deze toets is opgenomen in bijlage 6.

Risicovolle inrichtingen

Inrichtingen die genoemd worden in het Bevi komen niet voor in het plangebied. Ook strekt het invloedsgebied van een dergelijke inrichting buiten het plangebied zich niet uit over het plangebied. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen, gelet op de uitgangspunten die voor de binnenstad gelden, waar onder meer een prominente rol voor de winkel- en de woonfunctie is weggelegd, ook niet worden toegestaan. Overigens wordt in de binnenstad ook geen consumentenvuurwerk verkocht.

Buisleidingen

In het plangebied lopen geen aardgastransportleidingen. Ook liggen er geen invloedsgebieden van deze leidingen over het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Door de binnenstad mag geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Ook vindt er geen vervoer van deze stoffen plaats over de vaarwegen in en langs het plangebied. Het plangebied ligt op 150 meter van de spoorlijn Leeuwarden – Groningen. Over dit spoor vindt hooguit incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten.

Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Wel bevinden er zich enkele nutsgebouwen, zoals gasdrukmeet- en regelstations en transformatorhuisjes.

Deze gebouwen, mits ze groter zijn dan 50 m³, hebben in het bestemmingsplan een eigen bestemming en moeten voor de nutsbedrijven goed bereikbaar zijn en hebben een zekere hinder- en veiligheidsafstand op grond van milieuwetgeving om zich heen. Het is van belang dat andere bebouwing op enige afstand van deze nutsgebouwen blijft. De Wissesdwinger 1k en Arendstuin 48g zijn gasregel- en meetstations type B, vrijstaand gebouw. De aan te houden afstand tot kwetsbare objecten is 10 meter en beperkt kwetsbare objecten 4 meter. De Wijde Gasthuissteeg, Bagijnestraat 15 en Blokhuisplein zijn transformatorhuisjes met een aan te houden afstand (in nieuwe situaties) van 10 m.

5. 8. Voortoets mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan ⁶⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over de handhaving toegevoegd.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college heeft besloten ook de mogelijkheid tot inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan, omdat de binnenstad een ingewikkeld gebied is met vele en soms strijdige belangen. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2011 4 weken ter inzage gelegen en er is een inspraakavond gehouden. In de als bijlage 7 opgenomen reactie-nota wordt aangegeven op welke wijze het college de opmerkingen uit overleg en inspraak zal vertalen naar dit ontwerp bestemmingsplan.

Eind 2011 heeft het college een voorstel gedaan voor een gewijzigde regeling van detailhandel voor delen van de binnenstad naar aanleiding van de bevindingen uit het project Binnenstad Boppe. Naar aanleiding van dat voorstel is er in maart 2012 op initiatief van de gemeenteraad een hoorzitting georganiseerd over dit onderwerp. Het advies van de raad is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties.

Ook is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan het Wetterskip Fryslân voorgelegd om een wateradvies af te geven. Het wateradvies en de resultaten uit de inspraak en het overleg zijn in de toelichting en regels verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Reactie- en antwoordnota zienswijzen, die is opgenomen bij het vaststellingsbesluit in bijlage 8. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn beschreven in de nota Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen, die eveneens is opgenomen bij het vaststellingsbesluit.

Op 17 december 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vastgesteld.

⁶⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met ingang van 31 januari 2013 ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 9.

6. 2. Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. De nieuwe projecten die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan, zijn reeds in uitvoering.

Het bestemmingsplan voorziet verder niet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro, maar via wijzigingsbevoegdheden of uit te werken bestemming. Bij het toepassen van deze bevoegdheden zal een exploitatieplan aan de orde zijn. Daarmee is een exploitatieplan niet aan de orde voor dit bestemmingsplan.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich met name op de beheersfase van een volledig ingericht stadsgebied. Het is een actualisering van een bestaande planologisch - juridische regeling. Nieuwe ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen, zijn ofwel particulier initiatief waaraan geen gemeentelijk kosten zijn verbonden ofwel plannen (zoals Nieuw Zaailand) die al in uitvoering zijn en waarvoor een aparte projectgerelateerde exploitatieberekening door de gemeenteraad vastgesteld is. Ontwikkelingen waarover nog onvoldoende inzicht bestaat over de uitvoering en grondexploitatie, worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheden of een uit te werken bestemming. Een economische verantwoording is daarom hier niet aan de orde.

7. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

7. 1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige gewenste ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in digitaal beeld op een plankaart. Digitale plankaart en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen betreffende het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is tevens opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

7. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In "Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In hoofdstuk 3 "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels, de algemeen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wel geldt als toetsingscriterium dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Tevens zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de bestemmingen. Een aantal wijzigingen heeft betrekking op specifieke gebieden waar het voornemen is om de bestemming te wijzigen. Het gaat om een aantal nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn nog niet dusdanig concreet dat deze al bestemd kunnen worden. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid opgelegd.

7. 3. Regeling wonen

De gebieden waar de woonfunctie in de binnenstad overheerst hebben een woonbestemming gekregen. De incidentele niet-woonfuncties die in deze 'woongebieden' liggen zijn specifiek bestemd.

In de gebieden waar de centrumfuncties voorrang moeten krijgen, speelt het wonen ook een belangrijke rol, maar is geen sprake meer van een hoofdfunctie. Hier wordt in beginsel alleen het wonen boven winkels, kantoren en bedrijfjes toegestaan: vestiging van een publieke functie op de begane grond staat voorop, boven mag worden gewoond. Dit beleid is uitgangspunt in de voor centrum- of gemengde functies aangewezen gebied en heeft zijn vertaling gekregen in de hierna genoemde bestemmingen.

7. 4. Verklaring van de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een verklaring gegeven van de inhoud van de bestemmingen. Deze inhoud is af te lezen van de bestemmingen en de aanduidingen op de plankaart en in tekst verklaard in de regels. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde besproken.

De bebouwingsregeling, de te bebouwen oppervlakte, toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en dergelijke, is op de plankaart af te lezen en in de regels nader omschreven. In deze toelichting worden alleen de functionele verantwoording en uitzonderlijke situaties van een bebouwingsregeling belicht.

- Bedrijf - Nutsvoorziening -

Gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor de gasvoorziening, vallen onder de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening". Nutsgebouwtjes met oppervlakte van 15 m² en een hoogte van 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingrecht (Bor) vergunningvrij.

- Centrum - 1, 2, 3, 4 en 5 -

Centrum - 1: het hoofdwinkelcircuit / kernwinkelgebied

De bestemming 'Centrum -1' is van toepassing op het 'winkelrondje' Nieuwestad Noordzijde en Zuidzijde - Wirdumerdijk - Ruiterskwartier (oostzijde) – Oude Doelesteeg (oostzijde). De panden hebben hier primair een winkelbestemming. Dit mag op alle verdiepingen plaatsvinden. Omdat de winkel-functie voorop staat, worden de overige gebruiksmogelijkheden gestuurd.

Zo is de horeca die gericht is op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het centrum (horeca 1) en die gericht is op het verstrekken van maaltijden (horeca 2) beperkt toegestaan om te voorkomen dat overal horecabedrijven kunnen ontstaan. Dit is tot uitdrukking gebracht in het vastleggen van de bestaande horecapanden, met een afwijking voor uitbreiding van het aantal horeca 1 bedrijven als deze de winkelfunctie versterken. Horeca binnen de winkels zelf wordt gereguleerd via de gebruiksregels. De horecabedrijven die niet ondersteunend zijn voor de winkelfunctie, zijn specifiek aangeduid.

Ten behoeve van het behoud c.q. de versterking van de woonfunctie, wordt het wonen boven de winkels mogelijk gemaakt. Via een bepaling in de bestemmingomschrijving en de gebruiksbepalingen is dit juridisch vertaald.

Stegen zijn binnen deze bestemming ook mogelijk. Stegen die een cultuurhistorische waarde en/of ontsluitende functie van binnenterreinen en/of bovenverdiepingen hebben, zijn aangeduid zodat het behoud hiervan beschermd is. In meerdere bestemmingen komt dit voor.

Centrum - 2: de winkelbanaan (m.u.v. het hoofdwinkelcircuit en het noordelijk deel van de Voorstreek)

Het overige deel van de 'winkelbanaan', zijnde een groot deel van de Nieuwestad, Kelders, Over de Kelders en het zuidelijk deel van de Voorstreek heeft de bestemming 'Centrum - 2' gekregen. Dit zijn straten waar naast de winkels en publieksgerichte dienstverlening via een specifieke aanduiding ook andere functies toegestaan zijn. Winkels mogen alleen op de begane grond. Met afwijking mogen ze ook op de verdiepingen.

Net als in de eerste centrumbestemming, is de horeca zoveel mogelijk vastgelegd. Naast horeca 1 en 2 bedrijven, zijn hier ook de bestaande horeca 3 bedrijven (verstrekken van etenswaren en dranken) aangeduid. Een toename van horeca categorie 1 is mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels.

Het gebied aan de noordzijde van de Nieuwestad dat ingevolge de horecanota als consolidatiegebied is aangewezen, heeft een specifieke (horeca)regeling, welke vergelijkbaar is met de oude bestemmingsplanregeling (blokzijdemethode). Dit gebied heeft een aanduiding "horecagebied" gekregen met een specifiek volgnummer. Dit volgnummer is gekoppeld aan een tabel, welke in de bijlage bij de regels is opgenomen. In deze tabel staat precies aangegeven welk type horecabedrijf en hoeveel panden gebruikt mogen worden ten behoeve van horeca. Op deze manier wordt in een dergelijk gebied een uitwisselbaarheid van de horecafuncties gegarandeerd, met de restrictie van de aantallen en de horecavormen die ingevolge het horecabeleid zijn toegestaan. De juridische koppeling tussen het horecagebied en de tabel is opgenomen in de gebruiksbepaling.

Centrum - 3: uitlopers winkelgebied

De bestemming 'Centrum - 3' heeft betrekking op de uitlopers van het centrumgebied. Deze bestemming is bedoeld voor die straten waar veelal

kleinschalige winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties gevestigd zijn.

Verder is, teneinde de voor deze straten kenmerkende kleinschaligheid van de functies te kunnen behouden, het niet toegestaan meerdere panden voor één functie te gebruiken. Via afwijking is het mogelijk om twee panden samen te voegen.

Het uitgangspunt dat de bovenverdiepingen zoveel mogelijk voor het wonen zijn bedoeld, is vertaald in zowel in de bestemmingsomschrijving als in de gebruiksbepaling. Het in gebruik nemen van een etage voor andere functies wordt gestuurd via een afwijkingsregime waaraan bij de toepassing ervan aan een aantal criteria moet worden voldaan.

Horeca is binnen deze bestemming in principe niet toegestaan, met uitzondering van winkelondersteunende horeca (categorie 1), welke via een afwijking mogelijk wordt gemaakt. Het dient hier uitsluitend te gaan om horeca ter versterking van het winkelklimaat en is uitdrukkelijk niet bedoeld om andere horecasoorten die niet aansluiten bij de openingstijden van de winkels te bedienen. De reeds aanwezige horecabedrijven zijn specifiek aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij het beëindigen van de horecafunctie deze te verwijderen.

Centrum 4 - Noordelijk deel Voorstreek

In het noordelijk deel van de Voorstreek wordt op de begane grond naast detailhandel en publieksgerichte dienstverlening ook cultuur, bedrijven en overige dienstverlening mogelijk gemaakt. Een toename van horeca categorie 1 is mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels. Via een afwijkingsbevoegdheid wordt ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. Door deze bestemmingsverruiming ontstaan er meer mogelijkheden voor het gebruik van de begane grond van dit deel van de Voorstreek.

Centrum - 5: Nieuw Zaailand

Het project Nieuw Zaailand heeft vanwege haar specifieke bebouwings- en functionele karakter een eigen bestemming gekregen. De begrenzing van deze bestemming is afgestemd op de plannen/uitgangspunten voor de (her)inrichting van het gebied.

Het Fries Museum en de nieuwe strook met winkels en woningen langs het Ruiterskwartier vallen hier bijvoorbeeld onder. Hierin is bepaald dat de eerste bouwlaag (begane grond) gebruikt dient te worden voor detailhandel, dienstverlening of horecabedrijven categorie 1 en 2. De tweede bouwlaag wordt in principe benut voor wonen, maar mag ook worden gebruikt voor de eerder genoemde functies. De lagen daar weer boven zijn alleen bestemd voor het wonen.

Verder is, vanwege de stedenbouwkundige visie achter het nieuwe inrichtingsplan, de locatie van het nieuwe museum specifiek aangegeven. De ondergrondse parkeergarage, inclusief uitbreiding en nieuwe in- en uitritten, is geregeld door middel van een specifieke aanduiding.

Ook het bestaande Winkelcentrum Zaailand dat verbouwd en uitgebreid is, valt onder deze bestemming.

In de eerste twee bovengrondse bouwlagen worden de functies detailhandel, dienstverlening en daghoreca (horeca bedrijven categorie 1) voorzien. In de derde en hogere bouwlagen wordt ruimte geboden aan de woonfunctie.

Voor dienstverlenende functies en horeca zijn specifieke gebruiksregels opgenomen om te voorkomen dat de oppervlakte binnen het plangebied die door dergelijke functies wordt benut, te groot wordt, wat ten koste zou gaan van de kwaliteit van het kernwinkelgebied. Op het punt van de horeca wordt aangesloten bij de gemeentelijke *Beleidsnota Bijzondere wetten*.

Dat betekent onder andere dat alleen horecafuncties zijn toegestaan die passen in/bij een winkelgebied, namelijk de zogenaamde winkelondersteunende horeca en eventueel een restaurantfunctie.

Specifiek voor de nieuwe pleinwand aan de noordzijde van het plangebied dient meer ruimte te worden geboden aan de horecafunctie. Dit in het kader van het beter laten functioneren van het Wilhelminaplein en het laten aansluiten van deze wand bij de recreatieve functies van het Fries Museum. In de Horecanota van 2002 werd ook al aangegeven dat, na een eventuele herinrichting van het Wilhelminaplein en omgeving, in dit gebied ook een verruiming van de mogelijkheden voor horeca kan worden toegestaan. Om de levendigheid langs het Wilhelminaplein te waarborgen is dit vertaald in de verplichting dat langs de zogenaamde pleinwand ten minste 25% van de gevellengte van de pleinwand voor horecafuncties moet worden benut. De horecafunctie is ondergeschikt. Dit mag maximaal 50% zijn. Tevens is in het kader daarvan, ter voorkoming van een 'blinde' gevel aan de pleinzijde, de bebouwingsbepaling opgenomen dat ten hoogste 25% van de gebouwen aan deze zijde uit een blinde gevel mag bestaan.

Binnen elk bestemmingsvlak is een differentiatie qua maximale hoogte van de verschillende gebouwen opgenomen. Vanwege stedenbouwkundige motieven, en ook in verband met zaken als lichttoetreding, privacy en dergelijke ten aanzien van de aangrenzende woningen aan het Ruiterskwartier, mogen de gebouwen niet overal eenzelfde hoogte krijgen. Het museum dient als markant element te allen tijde het hoogste gebouw te blijven. De hoogte van de nieuwe strook winkels/woningen aan het Ruiterskwartier dient aan de zijde van het Ruiterskwartier, om aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande woningen aan het Ruiterskwartier en rekening houdend met de lichtinval bij deze woningen, beperkt te blijven tot maximaal 13 meter (de hoogte zal variëren tussen 8 en 13 meter met aan de eindwanden langs de Prins Hendrikkade en de Wirdumerdijk een hoogteaccent van 15 meter). De zijde aan het Wilhelminaplein mag een hoogte van maximaal 15 meter kennen.

Het transparante dak boven het museum, dat uitsteekt tot ver buiten het museum en een groot deel van het plangebied overlapt, en dat zorgt voor een overdekte passage tussen het nieuwe museum en het Winkelcentrum Zaailand is, vanwege het belang hiervan voor het Nieuw Zaailand, ook op de plankaart aangeduid. Door deze passage wordt de Oude Lombardsteeg als zichtlijn behouden en zelfs versterkt.

Voor het Winkelcentrum Zaailand geldt eveneens dat de bouwhoogtes zijn afgestemd op het ontwerp-bouwplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

- *Cultuur en ontspanning* -

Een bestemming die bijvoorbeeld op de schouwburg de Harmonie van toepassing is. Het gebouwencomplex van schouwburg, met zalen en restaurant, is specifiek bedoeld voor het culturele en recreatieve vermaak voor grote groepen. Daarnaast vallen onder meer de musea onder deze bestemming.

- *Detailhandel* -

De twee kiosken zijn bestemd als "Detailhandel". De kiosken zijn alleen geschikt voor een detailhandelsfunctie en hebben daarom deze specifieke bestemming.

- *Gemengd - 1* -

De gebieden waar ingevolge het horecabeleid de horecafunctie een prominente rol speelt, zijn bestemd als 'Gemengd - 1'. Deze bestemming voorziet, net als de bestemming 'Centrum - 2', in een regeling van horecagebieden afgestemd op de gebieden in de horecanota. Elk gebied heeft ook binnen deze bestemming een aanduiding "horecagebied" gekregen met een specifiek volgnummer.

Het wonen is bij recht toegestaan. Als er een gebouw of een deel van een gebouw als woning in gebruik wordt genomen en deze woning in- of aanpandig is bij een horecabedrijf, dienen de gevels van de woning te worden voorzien van een zodanige geluidswering dat het horecabedrijf kan voldoen aan de geluidsvoorschriften voor in- en aanpandige woningen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Het horecabedrijf is hier voor verantwoordelijk met uitzondering in de horecaconcentratiegebieden. Op deze manier wordt voorkomen dat horecabedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Naast de horecafuncties, worden uiteraard ook de andere voor dit gebied kenmerkende functies, zoals winkels, dienstverlening en bedrijfjes, mogelijk gemaakt. Voor winkels geldt wel de beperking dat deze slechts zijn toegestaan voor panden die momenteel een gebruik als winkel hebben dan wel leegstaande panden waarvan het laatste gebruik winkel is geweest. Wél is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de winkelbestemming onder voorwaarden alsnog toe te laten.

Samenvoeging van panden wordt niet beperkt en is derhalve bij recht mogelijk.

- *Gemengd - 2* -

De bestemming 'Gemengd - 2' is gelegd op die straten waar, naast de gemengde functies, ook het wonen veelvuldig voorkomt. Het betreffen als het ware de overloopgebieden tussen het centrumgebied en de andere gebieden in en buiten de binnenstad.

Tussen de vele functies, zoals winkels, galerieën, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijfjes en opslagpanden zijn in de loop der tijd veel woonhuizen ontstaan. In de bestemming worden al deze functies, met inbegrip van wonen dan ook mogelijk gemaakt. Andere functie dan wonen mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd. Evenals bij gemengd

1 geldt voor winkels wel de beperking dat deze slechts zijn toegestaan voor panden die momenteel een gebruik als winkel hebben dan wel leegstaande panden waarvan het laatste gebruik winkel is geweest. Wél is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de winkelbestemming onder voorwaarden alsnog toe te laten.

Verder is het samenvoegen van panden omwille van het behoud van schaal en karakter van de betreffende gebieden niet gewenst. In het gebruiksverbod is dit juridisch vastgelegd.

Verder komt de horecaregeling overeen met de regeling, zoals die in de andere bestemmingen is opgenomen, dat wil zeggen een regeling via een gebiedsaanduiding en daar waar de horeca niet in het profiel past van de bestemming, een specifieke aanduiding.

- Gemengd - Wonen -

De bestemming 'Gemengd - Wonen' ligt op de (achter)straatjes, waar tussen de woonfunctie verspreid of in kleine clusters nu ook (kleinschalige) gemengde functies aanwezig zijn, zoals winkels, galerieën, binnenstadsbedrijfjes en opslag. Concreet gaat het hier om de Nieuweburen en de straatjes ten zuiden daarvan (De Breedstraat, Bij de Put, Sacramentsstraat en de Slotmakerstraat).

Uitgangspunt is dat in deze straatjes de woonfunctie voorop staat en dient te worden versterkt. De gemengde functies in dit gebied dienen zoveel mogelijk te worden begrensd. Juridisch is dit vertaald door de panden waar nu niet gewoond wordt, van een aanduiding te voorzien die het mogelijk maakt om bepaalde gemengde functies te vestigen, zoals een atelier of een galerie. Deze panden hebben de aanduiding "gemengd" gekregen. Evenals bij gemengd 1 en 2 geldt voor winkels wel de beperking dat deze slechts zijn toegestaan voor panden die momenteel een gebruik als winkel hebben dan wel leegstaande panden waarvan het laatste gebruik winkel is geweest. Wél is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de winkelbestemming onder voorwaarden alsnog toe te laten.

De gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van een dergelijke functie is beperkt tot de begane grond en tot in principe één pand per functie. In de rest van het gebied kunnen in combinatie met de woonfunctie via afwijking in de eerste bouwlaag vergelijkbare functies gevestigd worden. Horeca is binnen deze bestemming in principe niet toegestaan. Daar waar horeca nu aanwezig is, zijn deze bedrijven specifiek aangeduid.

- Groen -

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de groenvoorzieningen van stedelijk-, wijk- en/of buurtniveau.

Het gaat dan om bijvoorbeeld grote plantsoenen met een parkfunctie. Binnentuinen hebben een apart bestemming gekregen.

Daarnaast vallen onder deze bestemming ook verharde en onverharde paden voor langzaam verkeer en speelvoorzieningen en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- *Horeca* -

De hotels waaronder Postplaza en Stadhoudersplein zijn specifiek bestemd als "Horeca" aangezien de panden niet direct geschikt zijn voor andere functies. Hotel 't Anker valt binnen de bestemming "Gemengd - 2", omdat deze panden ook geschikt zijn voor andere functies.

- *Kantoor* -

De grotere gebouwencomplexen met een kantoorgebruik zoals het Stads-kantoor, het Provinciehuis en de gebouwen van justitie en banken zijn specifiek bestemd als kantoor, omdat deze panden niet direct geschikt zijn voor andere functies.

- *Maatschappelijk* -

De bestemming 'Maatschappelijk' is wat betreft functies een zeer ruime bestemming, die betrekking heeft op alle gebouwen met een maatschappelijke dienstverlenende functie, zoals scholen, kerken, (para)medische centra, kinderdagverblijven en diverse kleine persoonlijke en dienstverlenende bedrijven.

De bestemming laat toe dat in bijvoorbeeld de schoolgebouwen een van de andere genoemde maatschappelijke functies wordt gevestigd.

Wonen bij deze bestemming is niet mogelijk, omdat in de huidige situatie de aard van de panden zich hier vaak niet toe leent. Bijzondere woonvormen zijn wel mogelijk daar waar ze zijn aangeduid.

- *Tuin - Binnentuin* -

De openbare binnentuinen en particuliere binnentuinen die een beleevingswaarde hebben, zijn apart bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat deze veelal karakteristieke open ruimten bebouwd worden. De aanwezige bebouwing is specifiek aangeduid.

- *Verkeer* -

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de verkeersaders rond het gebied, die bekend staan als de Parkeerring. De ontsluiting van de parkeergarages en de doorstroming van het verkeer staan hier centraal. Deze bestemming is verschillend ten opzichte van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied", omdat de doorgaande functie voor het verkeer (waaronder voor het openbaar vervoer) van de wegen voorop staat. Dit kan gevolgen hebben voor de inrichting van de verkeersruimte.

- *Verkeer - Parkeergarage* -

De parkeergarages zijn apart bestemd. Waar een parkeergarage onder de openbare weg of water aanwezig kan zijn of is (zoals het Oldehoofsterkerkhof), is dit apart aangeduid.

- *Verkeer - Parkeerterrein* -

Een aparte bestemming in het openbare gebied is toegekend aan de grote parkeerterreinen die van belang zijn voor het goed functioneren van de (centrum)functies van de binnenstad. Hiermee wordt het behoud van deze parkeerplaatsen planologisch veilig gesteld.

Kleinere parkeerstroken en verspreide parkeerplaatsen langs de weg zijn algemeen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

- Verkeer - Verblijfsgebied -

Deze bestemming heeft betrekking op alle overige openbare straten, stegen en pleinen in het plangebied.

Ook het kleine snippergroen (zoals bermen) en parkeervoorzieningen langs deze straten vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De bestemming is bedoeld voor een inrichting van de openbare ruimte die verblijf in de binnenstad aantrekkelijk maakt. Binnen de bestemming is in het algemeen de vestiging van horecaterrassen planologisch mogelijk. De juiste locatie en de voorwaarden voor de aard van de terrassen wordt geregeld via andere gemeentelijk regelgeving.

De standplaatsen voor kramen zijn specifiek aangeduid.

- Water -

De in het plangebied aanwezige waterlopen, met name stadsgrachten, met daarbijbehorende oevers en bouwwerken, vallen onder de bestemming 'Water'. Instandhouding en versterking van het aanwezige water en de ecologische en cultuurhistorische belevingswaarde is het uitgangspunt. Binnen deze bestemming is het verboden om gebouwen en bouwwerken te realiseren die niet ten dienste staan van de waterhuishouding.

Steigers ten behoeve van de Museumhaven en in de stadsgrachten zijn aangeduid op de plankaart. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om steigers aan te leggen. Tevens zijn ligplaatsen voor woonschepen aangeduid.

- Wonen -

Vrijwel overal in het plangebied kan worden gewoond, boven winkels, in gemengde gebieden en in de specifiek daartoe aangewezen woongebieden. Deze echte woonbuurtjes en straten hebben een eigen bestemming. Dit om andere, met name drukte en geluidoverlast gevende functies hier te weren. De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op 'gewone' eengezinswoningen. Omdat in de binnenstad een kleinschaliger woonsituatie is dan in de wijken buiten de binnenstad is de ruimtelijke regeling hierop aangepast.

Standaard is een bouwdiepte van ten minste tien meter toegestaan. De bouwvlakken zijn op dit minimum afgestemd. Van de oppervlakte buiten het bouwvlak mag 50% bebouwd worden met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 50 m².

De bouw mogelijkheden van de woningen (hoogte van de goot, en/of hoogte van het gebouw) zijn op de plankaart weergegeven met bouwsymbolen.

Het onderscheid in de bebouwingsmogelijkheden is gebaseerd op de standaard woningtypen per buurt of straatwand met eenzelfde bebouwingsvorm. De toegestane hoogte is afgestemd op een verantwoorde woonsituatie c.q. het Bouwbesluit.

Andere functies in woningen

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen zijn bij recht aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²), omdat deze functie alleen in combinatie met een woonfunctie is toegestaan en niet als zelfstandige functie. Functies die niet onder de regeling aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijfsactiviteiten vallen, zijn specifiek aangeduid.

- Wonen - Wooncentrum -

De bestemming 'Wonen - Wooncentrum' is bedoeld voor een zorgcentrum, waarin bewoners volledige verzorging genieten. Naast de woonfunctie voor ouderen en zorgbehoevenden behoort bij deze functie de passende sociaal-medische en dienstverlenende voorzieningen.

De bestemming heeft betrekking op de inpandige woningen en zorgruimten.

De bouwvorm en hoogte van de panden zijn conform de huidige situatie; deze hoogte is op de plankaart aangegeven.

- Wonen - Woongebouw -

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op gebouwen met gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte van de woongebouwen is aangegeven op de plankaart.

Waar in de woongebouwen bij uitzondering ook een andere functie, met name een dienstverlenend bedrijf is gevestigd, is dit apart op de plankaart aangeduid. Binnen deze bestemming is ook bedrijvigheid aan huis toegestaan.

- Cultuur en Ontspanning - Uit te werken -

Voor de ontwikkeling van onderwijs, cultuur en horeca in het Harmoniekwartier heeft dit gebied de bestemming "*Cultuur en Ontspanning - Uit te werken*" gekregen. In de uitwerkingsregels is onder meer opgenomen dat voor de inrichting van het gebied een goede beeldkwaliteit uitgangspunt is, waarbij ruimtelijk een samenhang wordt nagestreefd tussen dit gebied, de opwaardering van het harmoniekwartier en het Nieuw Zaailand en dat voor wat betreft de bouwmassa en bouwhoogte zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht met de omliggende bebouwing. Ook geldt een maximale bouwhoogte van 15 m.

- Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 en gemeentelijk monument-

Een dubbelbestemming voor archeologisch waardevolle terreinen is noodzakelijk. De gemeente Leeuwarden heeft hiertoe in 2008 een archeologische beleidkaart opgesteld. Een groot deel van de binnenstad kent een hoge waarde en hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast heeft de gemeente de drie stadsterpen aangewezen als gemeentelijk monument. De drie gemeentelijke monumenten zijn bestemd als Waarde - Archeologisch gemeentelijk monument".

Waarde - Archeologie 1

De terreinen met een hoge archeologische waarde hebben de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. In de bestemming is opgenomen dat voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 50 m² er een omgevingsvergunning nodig is. Dit geldt ook bij het bouwen met een oppervlakte groter dan 50 m². Om de vergunning te kunnen verlenen is een archeologisch onderzoek nodig waaruit blijkt of de waarden voldoende zijn vastgesteld en hoe eventuele waarden worden bewaard of gedocumenteerd.

Waarde - Archeologie 2

De terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² en voor het bouwen met een oppervlakte groter dan 100 m².

Waarde - Archeologie 3

De terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m² en voor het bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m².

Waarde - Archeologisch gemeentelijk monument

De terreinen die zijn aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument hebben de bestemming 'Waarde - Archeologisch gemeentelijk monument' gekregen. In de bestemming is opgenomen dat voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 25 m² er een omgevingsvergunning nodig is. Dit geldt ook bij het bouwen met een oppervlakte groter dan 25 m². Om de vergunning te kunnen verlenen is een archeologisch onderzoek nodig waaruit blijkt of de waarden voldoende zijn vastgesteld en hoe eventuele waarden worden bewaard of gedocumenteerd.

- Waarde - Beschermd stadsgezicht -

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (zie ook bijlage 2). Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen.

De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bebouwde bestemmingen en dan met name in de verfijnde bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd.

Om ook de historische kwaliteit van de straten, stegen en pleinen te behouden is met name een omgevingsvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte en de privéruimte buiten voor de monumentale panden.

- *Waarde - Monumentale bomen* -

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en/of werken/werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen. In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen.

===